

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I  
 Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“

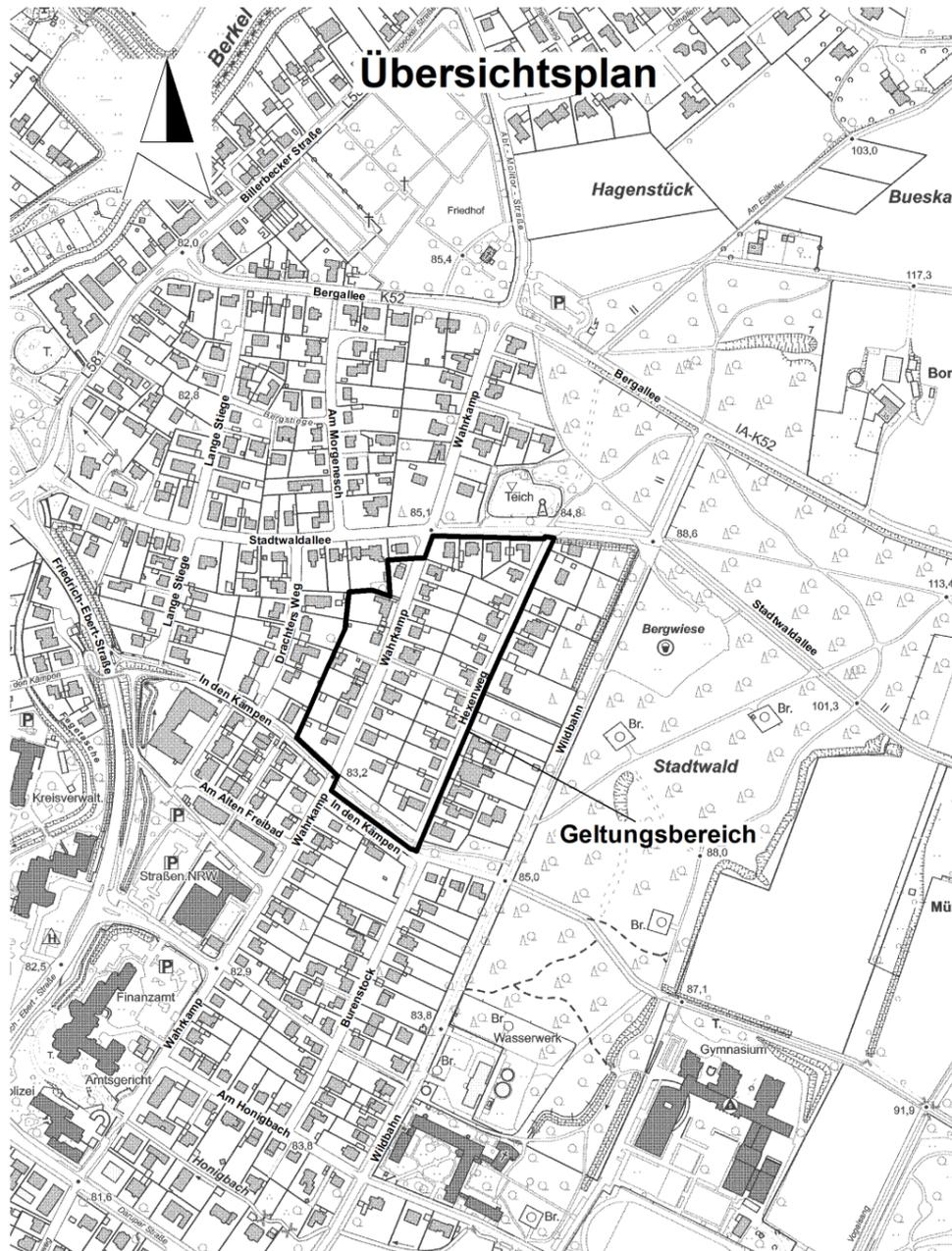


Abbildung 1: Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-delby-2-0)

Stadt Coesfeld Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr  
 Markt 8 48653 Coesfeld

Entwurf zum Satzungsbeschluss  
 Stand: 07.03.2023

## Inhalt

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen .....	5
<b>3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan .....	5
3.2 Flächennutzungsplan .....	6
3.3 Landschaftsplan .....	7
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche .....	7
3.5 Bestehendes Planungsrecht.....	11
3.6 Planverfahren.....	12
<b>4. Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>14</b>
4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption .....	14
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2.1 Reines Wohngebiet .....	15
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.3.1 Grundflächenzahl .....	17
4.3.2 Geschossflächenzahl.....	18
4.3.3 Zahl der Vollgeschosse .....	18
4.3.4 Höhenlage baulicher Anlagen .....	18
4.4 Mindestgröße von Baugrundstücken .....	19
4.5 Geschossbezogene Festsetzungen .....	20
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	20
4.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	20
4.7.1 Bauweise.....	20
4.7.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien / Baugrenzen).....	20
4.8 Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen.....	22
4.8.1 Garagen, Stellplätze, Carports.....	22
4.8.2 Nebenanlagen .....	23
4.9 Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	24
4.10 Zu- und Abfahrtsverbot .....	25
4.11 Natur- und Landschaftsbezogene Festsetzungen sowie Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.....	26

4.11.1	Verkehrsgrünflächen.....	27
4.11.2	Dachbegrünung (Pflanzgebot).....	27
4.11.3	Bindung für den Erhalt von Bäumen (Erhaltungsgebot).....	29
4.11.4	Anpflanzung Grundstücksbäume.....	30
4.11.5	Vorgärten.....	30
4.11.6	Begrünte Anlagen im Vorgarten.....	32
4.11.7	Begrünung der Garagen und überdachten Stellplätze zum Fußweg zu öffentlichen Verkehrsflächen.....	32
4.11.8	Private Freiflächen.....	32
4.12	Gestalterische Festsetzungen.....	34
4.12.1	Außenwandflächen.....	34
4.12.2	Dachgestaltung.....	34
4.12.3	Baukörpergestaltung.....	37
4.12.4	Einfriedungen.....	37
<b>5.</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>38</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	38
5.2	Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser.....	39
5.3	Löschwasserversorgung.....	40
5.4	Entwässerung.....	40
5.5	Abfallentsorgung.....	44
<b>6.</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>44</b>
6.1	Schutzgut Mensch.....	44
6.1.1	Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).....	45
6.1.2	Lärmschutz.....	45
6.1.3	Freizeit / Erholung.....	45
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	45
6.3	Schutzgut Boden / Fläche.....	46
6.4	Schutzgut Wasser.....	47
6.4.1	Gewässerschutz / Hochwasserschutz.....	47
6.4.2	Grundwasserschutz.....	47
6.5	Schutzgut Luft / Klima.....	49
6.6	Schutzgut Landschaft.....	49
6.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	50
6.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen.....	50
6.8.1	Thematik Störfallbetriebe.....	50
6.8.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse.....	50
6.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit.....	50

<b>7. SONSTIGE BELANGE</b> .....	<b>51</b>
7.1 Bodendenkmäler.....	51
7.2 Kampfmittel.....	51
7.3 Altlasten.....	51
7.4 Unterirdische Leitungen.....	52
7.5 Einsichtnahme von Vorschriften und Gutachten.....	52
<b>8. REALISIERUNG DER PLANUNG UND KOSTEN</b> .....	<b>52</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>53</b>

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Im Anschluss an eine Informationsveranstaltung am 29.10.2019 zur planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sprach sich die Mehrheit der Eigentümer:innen der Wohnbebauung beidseitig entlang den Straßen Wahrkamp und Hexenweg zwischen der Stadtwaldallee und In den Kämpen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu vermeiden, entschied der Rat der Stadt Coesfeld am 27.02.2020 einen Bebauungsplan und eine Veränderungssperre für das Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Wildbahn, Stadtwaldallee und In den Kämpen aufzustellen.

Am 01.07.2021 wurde der Geltungsbereich um die Westseite Wahrkamp erweitert. Für den Bereich wurde parallel eine Veränderungssperre erlassen.

Aus verschiedenen Gründen, auf die in diesem Kapitel noch eingegangen wird, wurde sich für die Aufteilung des Gebiets entschieden: Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben. Der Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ soll aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen im Einzelnen sind:

- Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise),
- das Freihalten des Blockinnenbereiches zwischen Wahrkamp und Hexenweg von weiterer Bebauung bzw. eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke,
- Zulassung einer moderaten Neubebauung und Nachverdichtung im Bereich westlich des Wahrkamps und
- Erhaltung besonders schützenswerten Baumbestands im Bereich Straßenverkehrsgrünflächen In den Kämpen.

Ohne Bauleitplanung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die gewünschte Beschränkung der – zuvor nach § 34 BauGB grundsätzlich gegebenen – Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet und die für erforderlich gehaltenen

naturschutzrechtlichen Maßnahmen. Mit einem Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke mittels einer am § 34 BauGB ausgerichteten Bebauung gegensteuert werden. Das innenstadtnahe Plangebiet zeichnet sich durch eine villenartige, stark durchgrünte Einzelbebauung, zum überwiegenden Teil auf großen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur mit großen Gartenbereichen, im Übergang zum Außenbereich soll festgesetzt werden. Genau diese Merkmale sollen durch den Bebauungsplan erhalten werden. Mehrfamilienhäuser, eine rückwärtige Bebauung im Straßengeviert Wahrkamp/Hexenweg (WR1) sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen. In unmittelbarer Nähe finden sich entsprechende Vorbilder.

Da ein Bestandsgebiet überplant wird, wurden die Eigentümer:innen frühzeitig in den Prozess miteinbezogen. Von der Mehrheit der Eigentümer:innen wurde die Forderung laut, restriktiv vorzugehen. Sie verzichteten freiwillig auf einen Teil ihrer Baurechte.

Damit die Fläche auch in Zukunft ein Ein- bis Zweifamilienhausquartier bleibt, wird die offene Bauweise festgesetzt und die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ erforderlich.

Ursprünglich sollte auch die Ostseite des Hexenwegs und die Wildbahn in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 einbezogen werden (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre vom 27.02.2020). Neben den o.g. Zielen sollten der besonders schützenswerte Baumbestand entlang der Wildbahn als prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes sowie die städtebaulich bedeutsamen Frei- und Grünraumfunktionen im Bereich zur Wildbahn (Übergang in den Außenbereich) erhalten werden. In mehreren intensiven Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster (Obere Wasserbehörde), dem Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde) und den Stadtwerken Coesfeld hat sich aber gezeigt, dass für die Ostseite Hexenweg ein besonderes Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist: aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II (grundsätzliches Bauverbot gem. Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Coesfeld (WSGVO)) und die aktuelle Rechtseinschätzung der Oberen Wasserbehörde sind die Gebäude auf den aktiven Bestandsschutz gesetzt.

Aus Sicht der Verwaltung ist für die Ostseite Hexenweg und die Wildbahn dadurch das Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gesondert zu betrachten, ggf. aber auch aufzugeben. Um den Westteil des Bebauungsplans nicht mit dieser Sonderthematik zu befrachten, wurde sich daher für eine Aufteilung des Plangebiets entschieden. Für den „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ wird weiter ein qualifizierter Bebauungsplan erarbeitet. Für den „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ muss im Weiteren geprüft werden, ob die Zulässigkeit von Vorhaben dort weiter nach § 34 BauGB beurteilt werden soll oder ob zumindest ein einfacher Bebauungsplan mit einer Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten aufgestellt werden soll.

## **2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

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

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Ostseite des Hexenwegs mit einem privaten Waldbereich im Norden, die Wildbahn und der Stadtwald. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Stadtwaldallee, im Süden an die Straße In den Kämpen. Nördlich, westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Südosten – ca. 400 m Luftlinie entfernt – liegt das Pius-Gymnasium.

Die genaue Lage des 37.043 m<sup>2</sup> großen Plangebiets kann dem Übersichtsplan und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden.

Stadt Coesfeld  
 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier  
 Wahrkamp/Hexenweg“

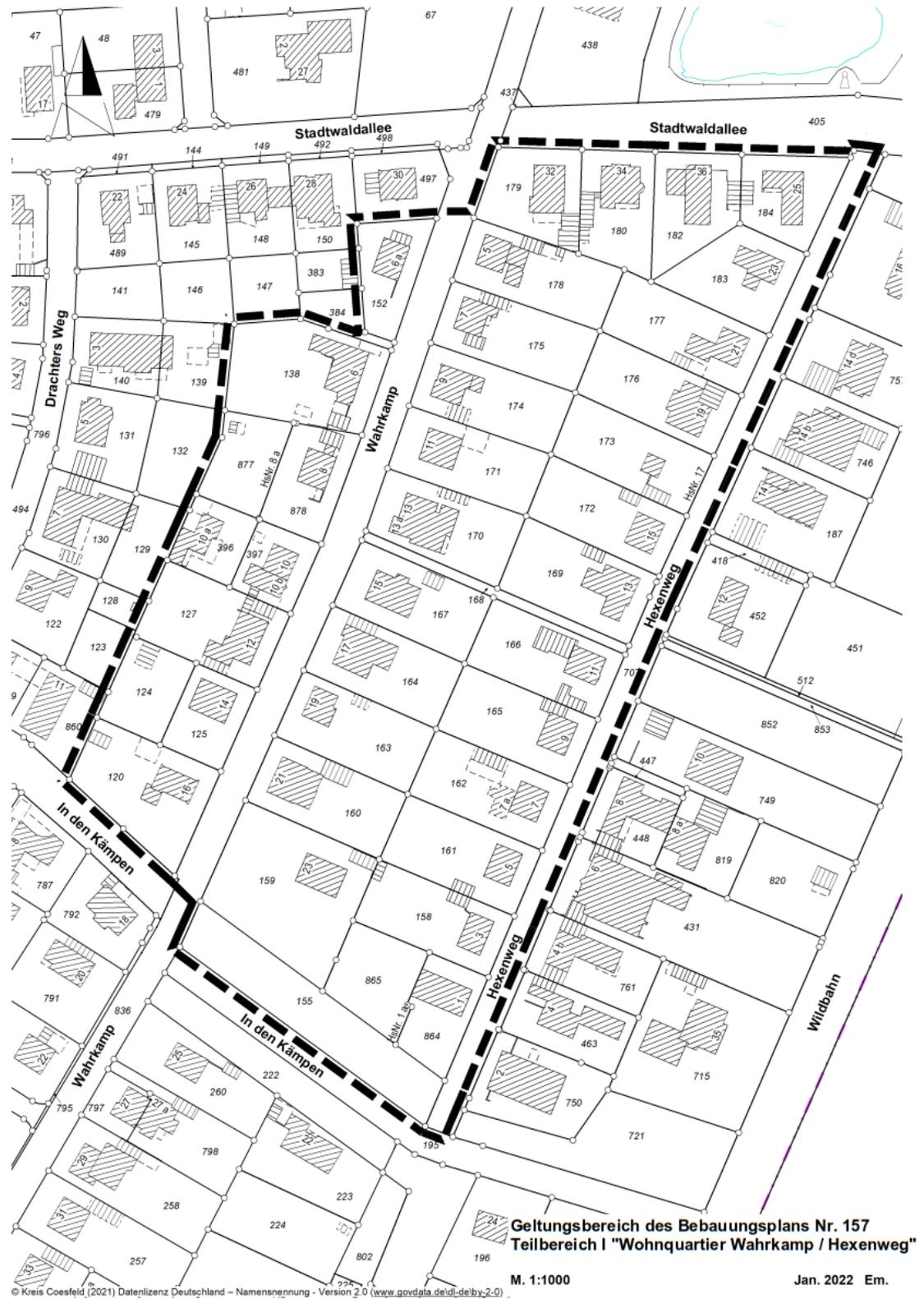


Abbildung 2: Auszug Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-delby-2-0)

## 2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen

Das an den Stadtwald angrenzende Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg befindet sich im östlichen Ortsbereich von Coesfeld. Nach Norden, Osten, Süden und Westen schließt sich Bebauung an.

Erste einzelne Gebäude wurden in den 30er und 40er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet, der größte Teil der Bebauung folgte in den 50er und 60er Jahren. In den 70er Jahren bis heute erfolgte eine Schließung von Baulücken und eine intensivere Bebauung an der Ostseite des Hexenweges, der bis dahin weitgehend unbebaut war.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ befindlichen Wohngrundstücke sind durch I- bis II-geschossige, etwa 10,5 m hohe Einfamilienhäuser geprägt. Es finden sich überwiegend Gebäude mit rotem bzw. braunen Klinker und weißem Putz in dem Gebiet. Entlang des Wahrkamps sowie im Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Hexenweg stehen die Häuser mit einer Dachneigung zwischen 25 und 55 Grad (sowohl trauf- als auch giebelständige Satteldächer).

Nebenanlagen wie Gartenhütten etc. prägen den rückwärtigen Gartenbereich baulich. Die Innenstadt Coesfelds ist über eine wassergebundene ausgebaute Fußwegeverbindung, die im Süden über das Plangebiet führt, an den Coesfelder Berg und den Außenbereich angeschlossen.

Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen. Einzelne Räume werden untergeordnet für freie Berufe und die mit ihnen artverwandten Tätigkeiten genutzt (z.B. Architekturbüro, Räumlichkeiten Versicherungsmakler).

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

### 3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Der festgelegte ASB endet hinter der Bebauung östlich des Hexenweges. Der daran anschließende Bereich befindet sich in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Gleichzeitig ist für das Plangebiet ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt – mit dem Ziel, Grundwasser und Gewässer zu schützen. Die Grundwasser- und Gewässerschutzbereiche sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. Alle Vorhaben, die die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränken oder gefährden, sind unzulässig. Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Da der Bebauungsplan lediglich die Bestandsbebauung rechtlich absichert und lediglich in einem kleinen Bereich (Hinterbebauung Westseite Wahrkamp, zwei Flurstücke angrenzend an die



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan (Bezirksregierung Münster 2021)

Verkehrsgrünfläche In den Kämpen) die Möglichkeit für eine weitere Versiegelung schafft, ist von einer Wassergefährdung nicht auszugehen (s. Kapitel 6.4).

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor (gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Bauleitplanung anzupassen).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich größtenteils als Wohnbaufläche (W) dar. Der südliche Bereich angrenzend an die Straße In den Kämpen ist als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Coesfeld 2017)

Im Norden grenzt das Plangebiet sowohl an eine Wohnbaufläche als auch an eine Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage. Die östliche Seite des Hexenwegs (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Wasserschutzzone).

Der Bereich zur Wildbahn ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Daran grenzt ein Landschaftsplan an.

Die Darstellung hat gegenüber Dritten keine rechtliche Auswirkung. Sie ist jedoch von der planenden Verwaltung zu beachten. Außerdem besteht eine gewisse Unschärfe, denn im Gegensatz zu einem Bebauungsplan muss ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB sind Bebauungspläne im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die dargestellte Wohnbaufläche wird als solche festgesetzt. Es stellt sich aber die Frage, ob die Stadt aus einer dargestellten Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage eine Verkehrsgrünfläche entwickeln kann. Beiden Nutzungen ist gemeinsam, dass es sich nicht um bauliche Nutzungen handelt. 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. Die Überplanung der Fläche berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Angesichts der geringfügigen Bedeutung des schmalen Streifens für die städtebauliche Gesamtkonzeption ist das Entwicklungsgebot nicht verletzt. Der Flächennutzungsplan muss für diese Planung nicht geändert werden.

### 3.3 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan Rorup schließt sich direkt östlich des Plangebiets an die Wildbahn an. Im Landschaftsplangebiet „Rorup“ werden 8 Naturschutzgebiete (NSG gemäß § 20 LG NRW), mehrere Landschaftsschutzgebiete (LSG gemäß § 21 LG NRW), 4 Naturdenkmale (ND gemäß § 22 LG NRW) und 21 geschützte Landschaftsbestandteile (LB gemäß § 23 LG NRW) ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Coesfelder Berg (s. Kap. 3.4).

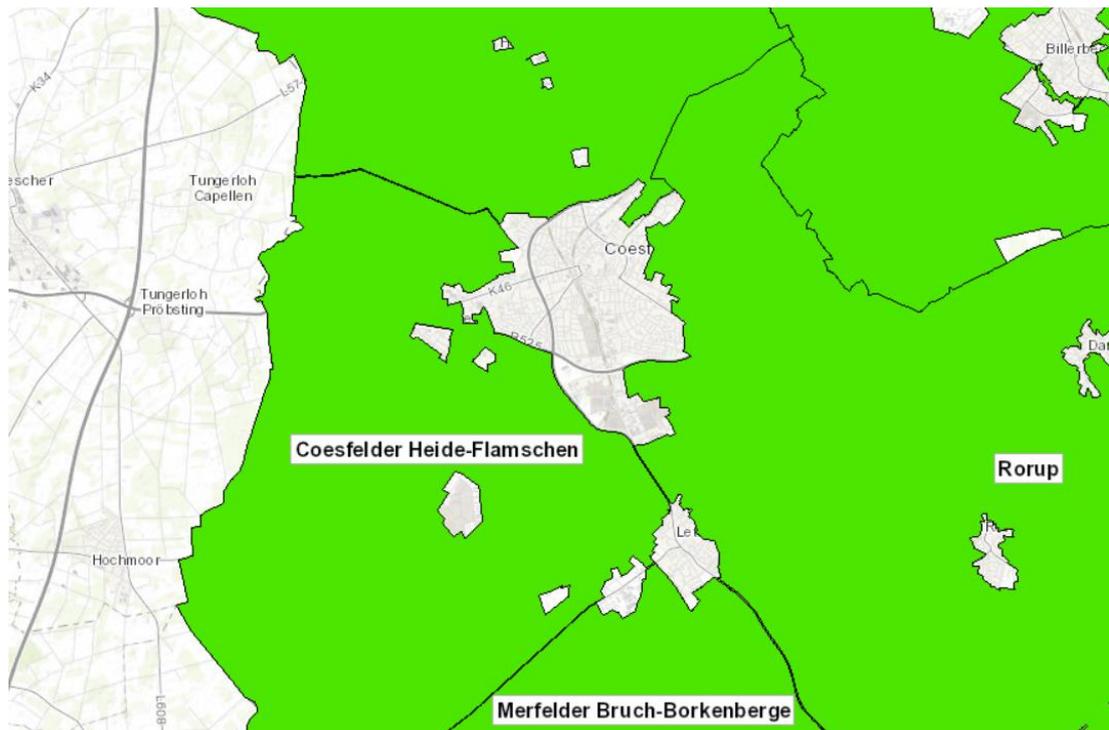


Abbildung 5: Landschaftspläne (Kreis Coesfeld 2022)

### 3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt (vgl. LANUV NRW 2022a).

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) liegt etwa 800 m entfernt nördlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und des bereits bestehenden Wohngebiets sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

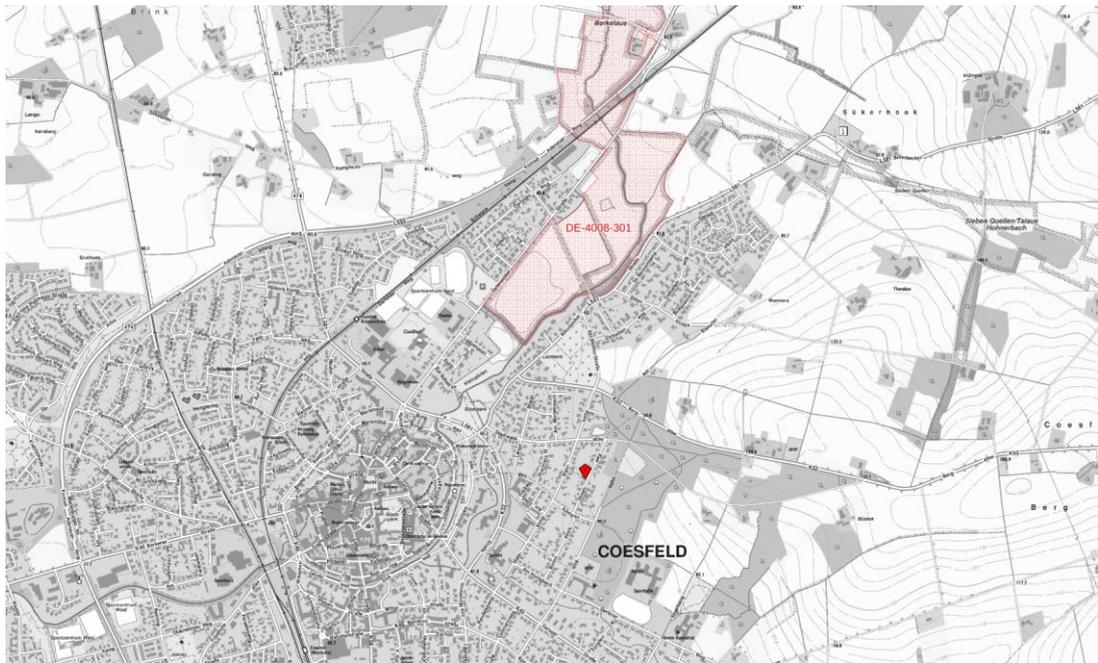


Abbildung 6: Natura-2000-Gebiete und Naturpark (LANUV NRW 2022a, eigene Markierung)

Das ca. 650 ha große Landschaftsschutzgebiet LSG 4009-002 Coesfelder Berg grenzt im Westen an die östliche Bebauung der Stadt Coesfeld und endet im Osten an der Stadtgrenze zu Billerbeck. Die baumbestandene Bergallee durchquert das Gebiet in West-/ Ostrichtung und teilt es in einen nach Norden und einen nach Süden abfallenden Raum. Dank des Straßenverlaufs auf dem Hügelrücken hat man von hier einen schönen Aus- und Überblick auf die umliegende Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet „Coesfelder Berg“ wird durch zahlreiche Feldgehölze und den Stadtwald von Coesfeld im Westen geprägt. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an das Landschaftsschutzgebiet, dazwischen liegen die Ostseite Hexenweg und die Wildbahn. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten, da keine wesentlichen Änderungen an dem Bestandsgebiet vorgesehen sind. Der Gebietscharakter soll gewahrt werden.



Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiet Coesfelder Berg und Allee Wildbahn (LANUV NRW 2022a)

Die zweireihige Lindenallee an der Straße Wildbahn am Coesfelder Berg wird im Alleenkataster NRW als geschützte Allee geführt (AL-COE 9003). Die Allee mit den Wurzelbereichen des inzwischen in der Alterungsphase befindlichen und damit wertvollen Baumbestandes liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Das FFH-Gebiet im Norden des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Das Wohngebiet existiert bereits, der Gebietscharakter soll im Wesentlichen nicht geändert werden.

Im Informationssystem des Landes NRW sind die schutzwürdigen Biotope im sog. Biotopkataster ausgewiesen (vgl. LANUV NRW). Mit Hilfe dieses Katasters kann geklärt werden, ob in der Umgebung oder unmittelbaren Nachbarschaft schutzwürdige oder geschützte Biotope vorkommen, deren Arten in zeitlich begrenztem oder dauerndem funktionalem Zusammenhang mit dem Planungsobjekt gebracht werden können.

Insgesamt können mehrere Biotope aufgelistet werden, die im Abstand bis etwa 1000 m zum Plangebiet gelegen sind.

Es handelt sich um die Objekte BK 4009 0113-2007 ca. 1,1 km östlich des Plangebiets, die BT COE-03024 und BT COE-02526, ca. 900 m nordwestlich vom Plangebiet, die BT-COE 02553, ca. 1,1 km nördlich. Die Objekte sind weit entfernt sowie durch Straßen, überbaute oder landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen vom Plangebiet abgetrennt, so dass ein funktionaler Zusammenhang nicht gesehen werden kann und eine Einflussnahme auf die Biotope durch die Überplanung der hier betrachteten Grünflächen auszuschließen ist.

Stadt Coesfeld  
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier  
Wahrkamp/Hexenweg“

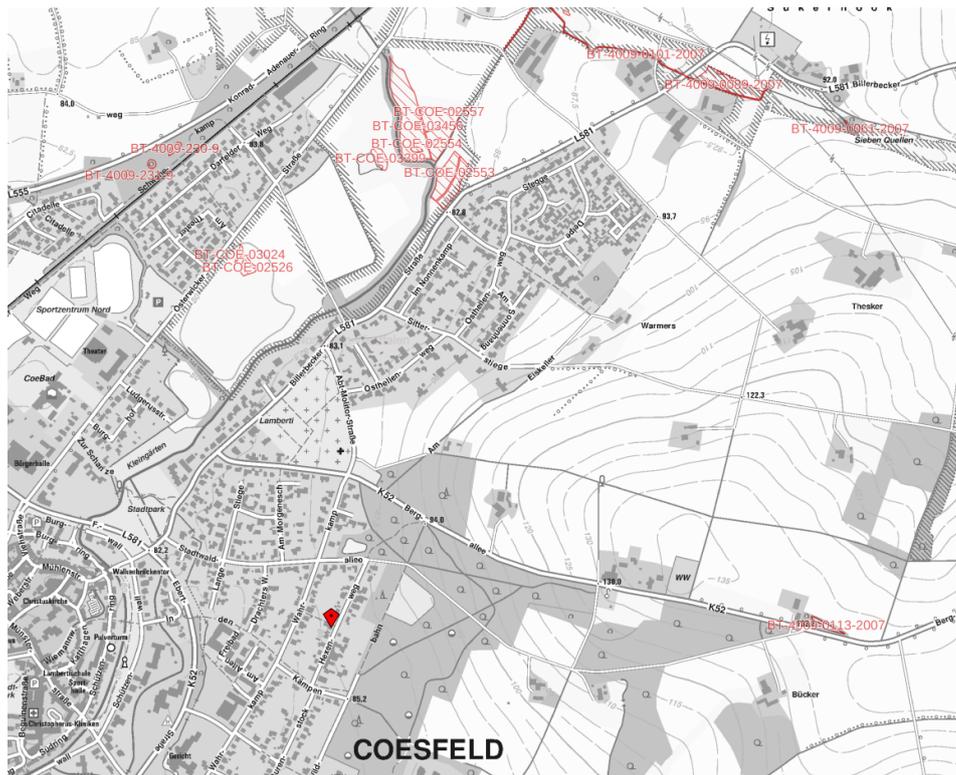


Abbildung 8: Schutzwürdige Biotope (LANUV NRW 2022b, eigene Markierung)

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wurde im Jahr 1982 zum Schutze des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Das Wasserschutzgebiet Zone II erstreckt sich vom Stadtwald bis zur Ostseite Hexenweg. Daran schließt sich die Zone III an. Das Plangebiet liegt somit in der Zone III.

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (WSGVO) sind gem. § 5 in der Zone II u.a. bauliche Anlagen (z.B. Neubau von Wohnungen) grundsätzlich verboten. In der Vergangenheit wurde die WSGVO vom Kreis Coesfeld nicht ganz stringent ausgelegt. Die Erweiterung und Neubebauung der Grundstücke auf der Ostseite Hexenweg und an der Wildbahn sind über den Weg der Befreiungen ermöglicht worden (gem. § 10 WSGVO). In der Zone III ist u.a. die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen innerhalb geschlossener Wohnsiedlungen ohne Anschluss an eine zentrale Kanalisation genehmigungspflichtig (gem. § 4 WSGVO). Da die Bestandsbebauung im Plangebiet (mit wasserdichter zentraler Kanalisation) lediglich planungsrechtlich gesichert werden soll, eine Nachverdichtung nur in ganz geringem Maße zulässig ist, die GRZ weitestgehend reduziert wird und ein entsprechender Hinweis zum Grundwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, ist keine Beeinträchtigung der Schutzzone III zu befürchten.

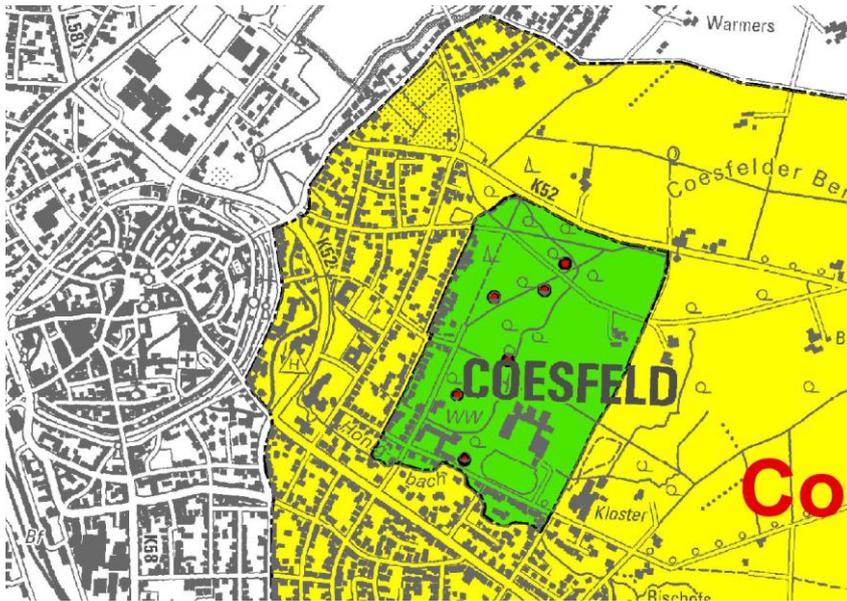


Abbildung 9: Wasserschutzzone Coesfeld (Zone I rot, Zone II grün, Zone III gelb) (Bezirksregierung Münster 2007)

### 3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es zurzeit keine in einem Bebauungsplan festgeschriebenen Planungsvorgaben. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Dabei ist zu beachten, dass die maßstabsbildenden Vorbilder nicht nur innerhalb eines Baublockes, z.B. innerhalb des Blocks zwischen Wahrkamp und Hexenweg zu suchen sind, sondern in diesem Fall auch auf den der Bebauung in dem Block gegenüberliegenden Straßenseiten. Die Straßen haben in der Regel keine trennende Wirkung. So wirken – nach den in den letzten Jahren von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen – die Grundfläche oder Bautiefe von Gebäuden an der Ostseite Hexenweg (bis 457 m<sup>2</sup> und 31,5 m Tiefe) auch prägend für die Bebauung an der gegenüberliegenden Seite. Solche Entwicklungen können nur dann ausgeschlossen werden, wenn dies einerseits von einer deutlichen Mehrheit der von dieser Frage Betroffenen (in diesem Fall Anlieger Westseite Hexenweg) so gewollt ist (überwiegende private Interessen) und auch mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Die Mehrheit der Grundstückseigentümer:innen am Wahrkamp und auf der Ostseite Hexenweg spricht sich für eine Beschränkung ihrer Baurechte aus, um den Gebietscharakter zu wahren. Dies ist auch im öffentlichen Interesse. Die tatsächliche und baurechtliche Situation im Block Wahrkamp, Drachtersweg, Stadtwaldallee, In den Kämpfen unterscheidet sich maßgeblich von der im Block zwischen Wahrkamp und Hexenweg. Es ist bereits Bebauung im Blockinnenbereich (Gartenbebauung bzw. Baukörper mit großer Bebauungstiefe) sowie ein Gebäude mit vier Wohneinheiten vorhanden, das allerdings am Drachters Weg liegt (Flurstücke 139 und 140, Vereinigungsbau). Ein Ausschluss von Bebauung im Blockinnenbereich lässt sich aufgrund der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB städtebaulich kaum argumentieren und kaum rechtssicher festsetzen. Eine rückwärtige Bebauung auf der

Westseite Wahrkamp wird daher ermöglicht (großes Baufeld), auf der Ostseite Wahrkamp wird sie auf Wunsch der Eigentümer:innen ausgeschlossen. Die Einschränkung auf 2 Wohneinheiten auf der Westseite Wahrkamp ist nur möglich, da sie von einer sehr großen Mehrheit der Eigentümer:innen im Gebiet befürwortet wird. Die Einheitlichkeit des Straßenbildes am Wahrkamp bei heute noch weitgehend fehlender Vorprägung mit Bebauung im rückwärtigen Bereich und Mehrfamilienhäusern (Wahrung des Gebietscharakters) ist auch von öffentlichem Interesse.

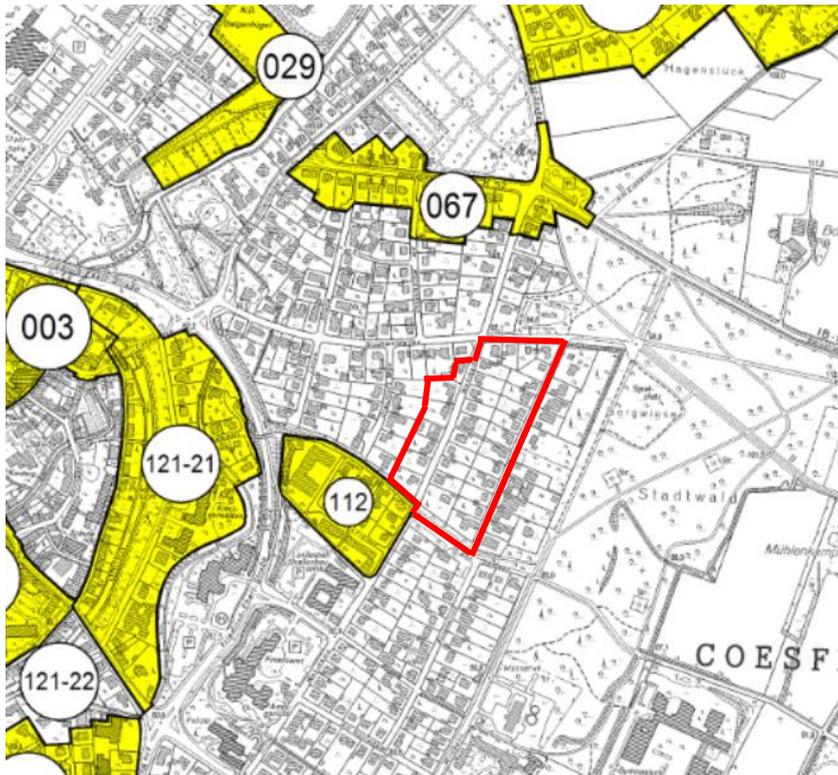


Abbildung 10: Auszug Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Coesfeld (Stadt Coesfeld 2021, eigene Markierung des Geltungsbereichs)

Die Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld hat für das Planungsgebiet nur eine geringe planungsrechtliche Bedeutung. In dem Wasserschutzgebiet Zone III dürfen bauliche Anlagen mit Anschluss an eine Kanalisation ohne Genehmigung durch den Kreis Coesfeld errichtet oder verändert werden. Lediglich bei Wärmepumpen, der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen etc. bestehen Einschränkungen. In den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise wird aber näher darauf eingegangen. Vermutlich im Jahr 2030 wird es eine Überarbeitung der Wasserrahmenrichtlinie geben, wodurch sich ggf. Änderungen an dem Wasserschutzgebiet Coesfeld mit seinen Schutzzonen ergeben.

### 3.6 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung (Bebauungsplan der Innentwicklung) im beschleunigten

Verfahren aufgestellt werden. Die formellen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Sätze 2 bis 5 BauGB liegen hier offensichtlich vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung, da der Bebauungsplan mit der Bebauung auf eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich (also eine Nachverdichtung) und zum anderen mit der Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche und erhaltenswerter Bäume im Innenbereich auf eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gerichtet ist. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert. Die Flächen sind nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar (unbeplanter Innenbereich). Durch die bauplanungsrechtliche Überplanung eines Bestandsgebiets und das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung deshalb als Plantyp zulässig;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von ca. 10.110 m<sup>2</sup> kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> (gem. § 19 BauNVO wird unter der zulässigen Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks verstanden, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf);
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen;
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Es handelt sich zum anderen auch um die Verwirklichung einer „Innenentwicklung“, wozu alle Maßnahmen der Innenentwicklung zählen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Dabei ist anerkannt, dass auch die Bebauungsplanaufstellung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen nur in wenigen Beziehungen zu ändern oder die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschränken, eine Maßnahme der Innenentwicklung sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I verfolgt das Ziel, eine moderate Bebauung an bislang unbebauten Stellen zuzulassen und deren Realisierung durch bestimmte Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu steuern, gleichzeitig in bestimmten Bereichen vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern. Dass durch den Plan insgesamt eine geringere Bebauung als möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig festgesetzt wird, steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Nach § 13a II 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes – wie vorliegend – abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Eine

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung kann dank des Bestandsgebiets und der geplanten zurückhaltenden Nachverdichtung ausgeschlossen werden.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss (Block 1 und 2)	27.02.2020
Beschluss über Veränderungssperre (Block 1 und 2)	27.02.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	28.02.2020
Bekanntmachung Veränderungssperre (Block 1 und 2)	28.02.2020
Aufstellungsbeschluss Erweiterung Geltungsbereich	01.07.2021
Beschluss über Veränderungssperre (Block 3)	01.07.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	02.07.2021
Bekanntmachung Veränderungssperre Block 3	02.07.2021
Aufstellungsbeschluss Teilbereich I	17.02.2022
Verlängerung Veränderungssperre Teilbereich I	17.02.2022
Offenlagebeschluss	17.02.2022
Beschluss erneute Offenlage	25.08.2022
Beschluss 2. erneute Offenlage	09.02.2023
Voraussichtlicher Satzungsbeschluss	27.04.2023

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption**

Da zurzeit Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, sind diese Ausgangspunkt für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Planvorstellungen zu Block 1 und 2 (Straßengeviert Wahrkamp/Hexenweg bzw. Hexenweg/Wildbahn) sowie erste Überlegungen zu Block 3 (Straßengeviert Drachters Weg/Wahrkamp) wurden den Eigentümer:innen mit Schreiben vom 10.03.2021 vorgestellt. Im Rahmen einer Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021 sollte ein Meinungsbild eingeholt werden, in welchem Umfang die Festsetzungen erforderlich sind.

Alle bisher von der Verwaltung skizzierten Planungsvorstellungen orientieren an der von den Eigentümer:innen mehrheitlich gewünschten „Sicherung des Gebietscharakters“. Entsprechend dem Ziel, die Einfamilienhausstruktur zu wahren, sollen großvolumige Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden. Das Ziel, bewusst nicht in zweiter Reihe nachzuverdichten (Ausnahme Westseite Wahrkamp und zwei Flurstücke angrenzend an das Verkehrsgrün im Süden), sondern die villenartige Einfamilienhaussiedlung zu erhalten, entspricht auch dem Meinungsbild der Mehrheit der Eigentümerschaft.

Ziel ist es auch, klare Regelungen (im Sinne von Interpretation des § 34 BauGB) zu treffen.

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Reines Wohngebiet**

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient dem Wohnen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Reinen Wohngebietes sollen eingeschränkt werden, um die städtebauliche Eigenart (Gebietscharakter) in dem Wohngebiet – die Wohnnutzung – weiter zu wahren und das Verkehrsaufkommen zu regulieren. Sie sollen aufgrund der Lage der im Plangebiet befindlichen Grundstücke in einem verkehrsberuhigten Bereich ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der Nutzungen soll Nutzungskonflikte mit Wohnen vermeiden. Jede Nutzung, von der nach dem Typ der Tätigkeit störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft grundsätzlich nicht ganz auszuschließen sind, ist unzulässig. Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für deren Ansiedlung. Das mögliche Interesse von Eigentümer:innen, Anlagen dieser Art an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Da alle im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen werden sollen, beruht das auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Von diesem Ausschluss aller Ausnahmen werden auch die sog. kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erfasst, zu denen gem. § 13a Satz 1 BauNVO Ferienwohnungen gehören. Ferienwohnungen bilden eine eigene, vom Wohnen zu unterscheidende Nutzungskategorie. Anders als das Dauerwohnen sind sie in reinen Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Um keine „allgemeine Wohnnutzung“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt es sich zudem bei einer Wohnungsvermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste/Monteuere/Geschäftsreisende oder sonstige Dritte, beispielsweise über Airbnb oder vergleichbare Portale (Beschluss OVG NRW vom 31.03.2021, Az.: 2 B 241/21). Vielmehr stellt es eine bauliche Nutzung als Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO dar. Eine dauerhafte und gewerbliche Nutzung ganzer Gebäude/-teile für das Ferienwohnen ist in reinen Wohngebieten grundsätzlich unzulässig. Zudem stellt das Plangebiet aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III 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 („Wohnraumzweckentfremdung“), 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 über Airbnb oder sonstige Anbieter ist gebietsuntypisch und widerspricht dem vornehmlich der Mehrheit der Eigentümer:innen gewünschten Gebietscharakter.

Derzeit gibt es im Plangebiet keinen Betreiber eines kleinen Beherbergungsbetriebes, auch keinen, der über Airbnb seine Wohnung als Ferienwohnung gewerblich Dritten

anbietet. 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. Bislang wurde keine solche Nutzungsänderung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beantragt und keine Baugenehmigung erwirkt. Insoweit greift der Ausschluss der gewerblichen Ferienwohnungsvermietung weder in einen ausgeübten Gewerbebetrieb ein noch verhindert er die Aufnahme eines beabsichtigten Gewerbebetriebes. Durch den Ausschluss der Vermietung von Ferienwohnungen sind private Belange nicht abwägungsrelevant betroffen.

Räume für freie Berufe und die mit ihnen artverwandten Tätigkeiten (§ 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Im Regelfall zulässige Nutzungen in Wohnräumen sind u.a. als Anwalt, Architekt, Steuerberater, Heilpraktiker und Journalist. 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.

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 Wohnen und freie Berufe hinausgehende Nutzungen in dem Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung dieses Gebietes werden die Regelungen des § 3 BauNVO und der folgenden

- § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze),
- § 13 BauNVO (Freie Berufe z. B. ÖbVI) und
- § 14 BauNVO (Nebenanlagen)

Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bewahrung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes in dem Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung für das Reine Wohngebiet gemäß § 16 (2) BauNVO insbesondere bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Zahl der Vollgeschosse sowie
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Damit die künftige Bebauung sich in das vorhandene Umfeld einfügt, werden im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen an der Bestandsbebauung orientiert und den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen weiter angepasst.

Von einer überwiegenden Mehrheit der Eigentümer:innen in dem Plangebiet wurde mehrmals der Wunsch geäußert, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl

über das eigentlich zulässige Maß zu reduzieren. Beide Maße sollen sich eng am Bestand reduzieren, eine weitere Versiegelung ist nicht gewünscht.

#### 4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WR 2a-e auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in § 17 (1) BauNVO genannten Orientierungswert der GRZ für WR-Gebiete. Der Wert ermöglicht eine angemessene Nutzung der Grundstücke und eine rückwärtige Bebauung. Da von einigen Eigentümer:innen im WR 2 der Wunsch nach einer nur geringen Nachverdichtung geäußert wurde, nach Ansicht des Plangebers im WR 2 die Baurechte gem. § 34 BauGB im Bebauungsplan gesichert werden sollen, eine stärkere Versiegelung aber als nicht gebietsverträglich angesehen wird, wurde die Möglichkeit zur Festsetzung einer GRZ größer als der Orientierungswert bewusst nicht genutzt. Aufgrund von zum Teil stark versiegelten Grundstücken im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf der Westseite Wahrkamp kann die GRZ I im WR 2 nicht reduziert werden, da ansonsten die GRZ II deutlich überschritten und die betroffenen Grundstücke auf den Bestandsschutz gesetzt würde.

Auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen im Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Hexenweg (WR 1) soll die GRZ soweit wie möglich reduziert werden, da ein großes Bauvolumen und eine starke Verdichtung nicht gewünscht sind. Um die Bebauung nicht auf den passiven Bestandsschutz zu setzen, wurde die derzeitige GRZ ermittelt. Im WR 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) größtenteils auf 0,3 reduziert. 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 wird im WR1a, WR1b, WR1c, WR1j und WR1k die GRZ auf 0,35 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 lässt sich nicht mit dem allgemeinen Planungsziel vereinbaren. Die etwas größere bauliche Ausnutzung dieser „Eckgrundstücke“ ist gerechtfertigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes nimmt diese sogar ausdrücklich durch Fortführung des Baufeldes „über Eck“ entlang der Straße „In den Kämpfen“ auf.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die festgesetzte GRZ lässt noch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu. Aufgrund der überwiegend großen Grundstücke im Plangebiet sind weiterhin große Häuser zulässig.

Die künftig zulässige Nutzung ist nicht am Maßstab des § 34 BauGB gemessen worden, sondern am Maßstab des städtebaulich Verträglichen. In den Bereichen WR1 und WR2 geht es um die Steuerung einer Neubebauung, um zu gewährleisten, dass die öffentlichen Belange (Stadtbild, Naturschutz) gewahrt werden. Daher sind detailliertere Festsetzungen zum Maß der Nutzung (u.a. GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhenbegrenzung) sachlich geboten getroffen worden.

### **4.3.2 Geschossflächenzahl**

Auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen in dem Plangebiet wird die in § 17 (1) BauNVO genannte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) für WR-Gebiete beschränkt (entsprechend den Ausführungen im Kapitel 4.3.1 im WR1a, WR1b, WR1c, WR1j und WR1k auf 0,7, im übrigen WR 1 auf 0,6 und WR 2 auf 0,8).

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO). Großvolumige Baukörper, die bei einer GRZ von bis zu 0,4 und bis zu zwei Vollgeschossen auf den sehr großen Grundstücken entstehen könnten, soll entgegengewirkt werden.

### **4.3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Geschosszahl ist bestandsorientiert und auf Grundlage der Baurechte gem. § 34 BauGB auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe werden die Grundproportionen der Hauptgebäude städtebaulich verträglich festgesetzt. Darüber liegende Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber durch maximale Firsthöhen und Höchsttraufhöhen eingeschränkt.

### **4.3.4 Höhenlage baulicher Anlagen**

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN), um die Höhenangaben eindeutig zu beschreiben. NHN ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben.

Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (First- und Traufhöhe) festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Bauhöhen ist jeweils die Höhenlage der über Normalhöhennull (NHN) angegebenen Kanaldeckelhöhen des Mischwasserkanals in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen über NHN zu ermitteln (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauGB und § 18 (1) BauNVO). Durch die Höhenunterschiede zwischen südlichem und nördlichen Plangebiet werden „Perlenschnüre“ eingezogen, die die Gebäudegruppen für Zwischenhöhen zusammenfassen. Da der tatsächliche Grundstückszuschnitt für die Vollzugsfähigkeit des Plans relevant ist, orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Grundstücksgrenzen.

Bei der Höhenangabe ist berücksichtigt, dass der Überflutungsschutz der Erdgeschosszonen gewährleistet werden kann. Die empfohlene Sockelhöhe von ca. 30 cm wurde bei der Höhenangabe berücksichtigt (s. Hinweis C 4).

Neben klassischen 1½-geschossigen Häusern finden sich auch Gebäude mit 2 Geschossebenen zzgl. Dach im Plangebiet. Die maximale Traufhöhe im Bestand liegt bei etwa 6,0 m (Wahrkamp 17, Hexenweg 19, Stadtwaldallee 34 und 36), die maximale Firsthöhe bei etwa 10,5 m. Seit den 60er Jahren liegt in Deutschland in der

Regel die lichte Raumhöhe bei 2,50 m. Im gehobenen Wohnungsbau liegen die lichte Raumhöhe zum Teil 10 bis 20 cm darüber, was den Wohnkomfort in einem Neubau deutlich erhöhen kann. Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse ist a) ein Sockel von 0,3 m dringend anzuraten und werden b) die Deckenaufbauten 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. Um den Eigentümer:innen im WR1a-q und WR2a-e – wie auch von einigen als Wunsch geäußert – hohe Deckenhöhen bei klassischen II-geschossigen Gebäuden mit Satteldach zu ermöglichen, wurden die geplanten Gebäudehöhen im WR1a-q und WR2a-e entsprechend einer Traufhöhe von ca. 6,7 m und einer Firsthöhe von ca. 11,2 m (inclusive Sockel) (z.B. WR1q: Traufe 91,7 m NHN und First 96,2 m NHN) festgesetzt. Von außen betrachtet fallen die zukünftig zulässigen minimal höheren Gebäude kaum ins Gewicht. Orientiert wurde sich bei den festgesetzten Gebäudehöhen nicht an den Bestandshöhen, sondern an der Gebäudeform. Eine dritte untergeordnete Ebene (kein Vollgeschoss) liegt durch die festgesetzte maximale Traufhöhe im Dachraum. Aktuelle Entwicklungen wurden bei der Festlegung der Höhen berücksichtigt. Für die Eigentümer:innen eröffnet sich so die Möglichkeit moderne Häuser (2,7 m Deckenhöhen, Fußbodenheizung) unter Berücksichtigung des Starkregenschutzes zu bauen.

First- und Traufhöhe gründen auf Bundesrecht, während die Sockelhöhe Teil der Gestaltungsregelungen ist.

Geländepunkte in m üNHN sind als Orientierung in die Grundlagenskarte aufgenommen, sind jedoch keine festgesetzten Punkte.

#### **4.4 Mindestgröße von Baugrundstücken**

Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet ist von seinem Charakter her geprägt von großen Grundstücken und einer lockeren Bebauung. Eine Teilung und Bebauung der Grundstücke würde dem Charakter des Baugebietes nicht gerecht und zu einer unerwünschten Verdichtung führen. Daher wird im Bebauungsplan die Mindestgröße von Grundstücken in dem Plangebiet im WR 1a-q auf 590 m<sup>2</sup> und im WR 2a-e auf 450 m<sup>2</sup> festgelegt (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB). Die Größen wurden bestandsorientiert festgelegt.

§ 19 Abs. 2 BauGB legt fest, dass durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Verhältnisse entstehen dürfen, die der Festsetzung des Bebauungsplanes (hier Mindestgröße von 450 bzw. 590 m<sup>2</sup>) widersprechen. Andernfalls würde die Wandlung des Gebietscharakters mit großen Grundstücken und einer lockeren Bebauung durch eine unerwünschte Verdichtung einhergehend mit den entsprechenden Folgeerscheinungen (Lärm, Parkraumangel usw.) eingeleitet. Als städtebaulich nicht verträglich wird z.B. die ohne Festsetzung einer Mindestgröße denkbare Vierteilung des Flurstücks 138 (1.305 m<sup>2</sup>) angesehen. Eine solch dichte Bebauung mit vier Häusern wäre untypisch für das Gebiet.

Es besteht ein Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebietes. Die Gebietswahrung war Anlass für die Bebauungsplanaufstellung, die Initiative hierfür ging von einer Mehrheit der Eigentümer:innen in dem Gebiet aus. Durch die Zulassung einer kleineren Grundstücksgröße würde die Eigenart des Baugebietes verändert und die Bewohnerschaft ggf. in nachbarschützenden Rechten verletzt. Die Nachbarn sollen unabhängig von einer tatsächlichen persönlichen Betroffenheit geschützt werden (generell-typisierender Drittschutz). Die Festsetzung

einer Mindestgrundstücksgröße kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in einem Bebauungsplan erfolgen und ist vom Charakter der Festsetzung her den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung nach den §§ 16 ff. BauNVO vergleichbar.

#### **4.5 Geschossbezogene Festsetzungen**

Dachterrassen, Balkone und Altane sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig. Außenwohnbereiche in der dritten Etage führen mitunter zu Einsichtnahmen in tiefergelegene Nutzungen. Das Gebiet zeichnet sich durch weitgehende Wahrung der Privatsphäre aus, daher soll die Einsichtnahme begrenzt werden.

#### **4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um den Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes zu sichern, soll die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden. Durch diese Festsetzung sollen Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung und damit übergroße Einzelgebäude vermieden werden, die sich städtebaulich nicht in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur einfügen würden. Eine Reduzierung auf eine Wohneinheit ist wegen der gegebenen Bestandssituation nur bedingt umsetzbar und auch nicht erstrebenswert, um Einliegerwohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen nicht auszuschließen.

#### **4.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.7.1 Bauweise**

Angepasst an die vorhandene und angrenzende Bebauung und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (4) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um diese „Gebäudetypen“ der bereits vorhandenen Bebauung und der Nachbarbebauung anzupassen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind aufgrund des Gebietstyps in ihrer Dichte ungeeignet.

##### **4.7.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien / Baugrenzen)**

In dem Plangebiet werden zur Steuerung der geplanten Bebauung die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO durchführbar. In der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen bauliche Anlagen im Rahmen der festgesetzten Maße der baulichen Nutzungen errichtet werden.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Regelabstand von mindestens 3,0 m ein. Entlang des Hexenwegs regelt der Bebauungsplan einen Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie, entlang des Wahrkamps 4,0 m und entlang der Stadtwaldallee 3,5 m, ebenso an der gespiegelten Seite zur Straße In den Kämpfen. Die vorderen Baugrenzen im Plangebiet orientieren sich an der Flucht der vorhandenen Gebäude.

Die Mehrheit der Eigentümer:innen des WR1a-q sprach sich für die Freihaltung des Blockinnenbereichs von Bebauung aus. Die Zielsetzung ist relativ einfach umsetzbar, da hier keine Vorprägung vorliegt, die bereits zu Baurechten nach § 34 BauGB führen

würde. Das Gebäude Wahrkamp 23 (Flurstück 159) stellt hinsichtlich der hinteren Bauflucht einen Sonderfall dar. Das Gebäude steht sehr weit von der Straße Wahrkamp abgerückt im Garten. Das lässt sich vermutlich aus der ursprünglich angedachten Funktion des Wahrkamps erklären, er sollte eine innerstädtische Ringstraße bilden. Daher wurde das 1950 errichtete Haus weit von der Straße abgerückt. Das Gebäude ist als ein für die Eigenart der Umgebung unbeachtlicher "Fremdkörper" anzusehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine zukünftige straßenbegleitende Bebauung vor. Das vorhandene Haus genießt gemäß Darstellung im Bebauungsplanentwurf einen sog. passiven Bestandsschutz. Nach § 34 BauGB ergibt sich für die Bebauung am Wahrkamp eine vordere Baugrenze, die 4,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Straße ist durch großzügige Vorgartenbereiche geprägt. Will man den Blockinnenbereich Wahrkamp/Hexenweg von Bebauung freihalten, ist eine rückwärtige Baugrenze festzusetzen. Diese ist im Bebauungsplanentwurf am Wahrkamp 25,0 m und am Hexenweg 24,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vorgesehen, das Baufenster weist dann großzügig eine Bebauungstiefe von 21,0 m auf. Mit der Festsetzung werden bestehende Baurechte der Bebauung an der Westseite Hexenweg (prägende Wirkung Bebauung Ostseite) bereits eingeschränkt. Auch die Bebauung des Grundstücks Wahrkamp 23 wird eingeschränkt. Im Sinne einer städtebaulichen Zielsetzung ist eine solche Einschränkung mit den öffentlichen Interessen vereinbar und kann Ergebnis der Abwägung sein, wenn sie weit überwiegend mit den privaten Interessen der betroffenen Eigentümer (nur Wahrkamp Ostseite) konform geht. Gemäß einer Blockrandbebauung ergibt sich auch entlang der Straße in den Kämpen ein Baufeld von 21,0 m Tiefe. Die Erschließung erfolgt aufgrund des erhaltenswerten Baumbestands nicht von der vorgenannten Straße, sondern vom Wahrkamp bzw. Hexenweg.

Die hintere Baugrenze für die Gebäude am Hexenweg Westseite ist aus dem Bestand ermittelt. In der beiliegenden Skizze ist diese mit 24,0 m angenommen, die vordere mit 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, d.h. das Baufeld ist hier 21,0 m tief. Entlang der Stadtwaldallee sind bestandsorientiert die vorderen 3,5 m von Bebauung freizuhalten. Zum Flurstück 155 und 721 (Verkehrsflächengrün in den Kämpen) auf der gegenüberliegenden Seite der Stadtwaldallee ist ebenfalls ein Abstand von 3,5 m einzuhalten. Ein gewisser Abstand zu den erhaltenswerten Bäumen soll gewährleistet werden. In dem Bereich ragen zudem Baumkronen auf die privaten Grundstücke. Die Wurzelbereiche sollen vor Versiegelung geschützt werden und die Baumkronen vor einer Schädigung durch Bauvorhaben. Der Mindestabstand von 3,0 m wurde insofern vergrößert. Da die Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Innenstadt fortgeführt wird, soll auch bei dem Flurstück 120 (WR 2e) ein 3,5 m Abstand eingehalten werden.

Bebauungstiefen von 21,0 m bieten Raum für größer dimensionierte Einzelhäuser oder ermöglichen kleineren Bestandsgebäuden großzügige Anbaumöglichkeiten. Begrenzt man die Hauptbaukörper auf die so entstehenden bebaubaren Grundstücksflächen, lässt sich der Blockinnenbereich bewusst frei von Hauptgebäuden erhalten. So wird der Versiegelungsgrad in den rückwärtigen, großen Gartenbereiche geringgehalten.

Eine Festsetzung des Blockinnenbereiches als private Grünfläche ist nicht möglich, da dann die für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) maßgebende Fläche gemäß § 19 BauNVO, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, zu stark eingeschränkt würde. Mit den Bestandsgebäuden würde die höchstzulässige GRZ von 0,4 (d.h. 40 % der Grundstücksfläche) für ein Reines Wohngebiet (WR) deutlich überschritten. Umgekehrt sei angemerkt, dass auf die heutige Grundstücksgröße bezogen eine

volle Ausnutzung der möglichen 40 % sehr große Gebäudegrundflächen zulassen würde (villenartigen Bebauung).

Im WR2a-e wurde ein großzügiges Baufeld festgesetzt, es ist allgemein ca. 33,5 m tief. Auf diese Weise kann die Aufteilung der Grundstücke und auch der Standort der Hauptgebäude flexibel erfolgen. Eine rückwärtige Bebauung bis zur hinteren Baugrenze ist möglich. Die hinteren Baugrenzen orientieren sich an dem 3,0 m Mindestabstand gemäß Bauordnungsrecht. Hiervon weicht WR 2a ab, um z.B. bei einem Eigentümerwechsel der Flurstücke 383 und 384 die Entwicklungsmöglichkeiten zu erhöhen und eine tiefere Bebauung bzw. eine andere Ausrichtung des Gebäudes zu ermöglichen. Bebauungspläne sollen unabhängig von Eigentumsverhältnissen aufgestellt werden.

Zur Vermeidung von Schäden an den im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen im Verkehrsflächengrün, werden die Baugrenzen im Süden mit einem entsprechenden Abstand zu den Bäumen festgesetzt (WR1j, WR1k). Gem. der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4) sollen Baukörper einen Mindestabstand zum Stamm einhalten, der das Vierfache des Stammumfangs beträgt (vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf 1999).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl für die Bestandsbebauung als auch für mögliche Neubauten ausreichend flexibel. Alle Baufelder ermöglichen eine hohe Positionierungsfreiheit der Gebäude.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Anlagen, die in den Abstandsflächen nach der Landesbauordnung zulässig sind (z. B. Stellplätze), werden von der Baugrenze nicht erfasst. In Kenntnis dieser gesetzlichen Vorgaben ist es geboten, ergänzende Regelungen im Bebauungsplan vorzusehen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze dürfen z.T. bis zur Grundstücksgrenze gebaut werden, von der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ haben sie aber einen Abstand von 1,0 m einzuhalten.

## **4.8 Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen**

### **4.8.1 Garagen, Stellplätze, Carports**

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Das Bauvolumen soll sich überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche konzentrieren. Der lichte Straßenraum mit den städtebaulich prägenden, freien Vorgartenbereichen der Bestandshäuser an den Erschließungsstraßen und die straßenabgewandten Grünbereiche bleiben weitgehend frei von Garagen und Carports. Der Bereich soll weiterhin von Bebauung frei gehalten werden und das Ortsbild nicht stören.

Stellplätze und Garagen sollen grundsätzlich möglichst nah an öffentliche Verkehrsflächen herangebaut werden, um kein Störpotenzial in Ruhezonen hineinzutragen, in denen keine Fahrzeugbewegungen vorgesehen sind. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss aber die Möglichkeit zum Halten und Parken bestehen, um den Verkehrsfluss auf der Fahrbahn beim Öffnen der Garage nicht zu beeinträchtigen, weswegen die Zufahrtslänge auf dem Grundstück mindestens 5,0 m

vor Garagen und Carports betragen muss. Gleichzeitig kann die Zufahrt als PKW-Abstellbereich benutzt werden.

Die rückwärtigen Gartenbereiche sind frei von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu halten. Sie sind deswegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür gesondert zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der hinteren Grundstücksgrenze unzulässig. Der Freizeit- und Erholungsraum hinter den Häusern soll weitgehend frei vom privaten Stellplatzverkehr bleiben.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Fußweg zwischen Wahrkamp und Hexenweg (Flurstück 167) einhalten. Ihre Längsseite ist zum öffentlichen Verkehrsraum zu begrünen. Die Festsetzung vermeidet einen Tunneleffekt, der durch direkt angebaute unbegrünte bauliche Anlagen entsteht. Den lichten Straßenraum erhält die Planung zusätzlich.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Dem Vorgartenbereich entlang des Wahrkamps, des Hexenwegs und der Stadtwaldallee wird eine besondere Bedeutung zugemessen, weil der Charakter dieser Straßen nicht nur durch die errichteten repräsentativen Gebäude und Villen, sondern auch durch die großzügigen unbebauten, für die Siedlung prägenden Vorgartenbereiche maßgeblich bestimmt wird (Erhaltung der Gebietskulisse). Die Vorgärten sind im Sinne des Klimagedankens durch Anpflanzungen weitmöglichst unversiegelt zu gestalten, um u.a. auch Regenwasser zurückzuhalten und das Kleinklima zu verbessern. Zudem wird der freie Blick auf das Gebäude - auch aus dem Pkw heraus - sowie die Einsicht vom Grundstück auf die Straße nicht verhindert.

Das Carport Wahrkamp 10b und die Garage Wahrkamp 6 werden auf den Bestand gesetzt. Dies ist mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu vereinbaren. Die Stadt Coesfeld misst dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer unbebauten Vorgartenzone, dem „harmonischen Gesamtbild der Umgebung“ und der Verkehrssicherheit größeres Gewicht bei als dem der Eigentümer:innen an der Errichtung von überdachten Stellplätzen bzw. Garagen im Vorgarten bei zumeist sehr großen Grundstücken.

#### **4.8.2 Nebenanlagen**

Zur Erhaltung der lichten Straßenbreite und einem harmonischen Straßenbild (Einrahmung des Straßenraums durch Häuser) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO in den Vorgärten unzulässig. Vorgärten definiert die Planzeichnung. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und eingehauste, gärtnerisch begrünte Anlagen für Abfallbehälter. Aufgrund der Begrünung sind die Anlagen nicht so präsent.

Bei den Straßen Wahrkamp, Hexenweg, In den Kämpen und der Stadtwaldallee handelt es sich um wichtige Wegeverbindungen von der Innenstadt zum Coesfelder Berg. Eine ansprechende Gestaltung der von Straßenverkehrsflächen einsehbaren Bereiche ist von öffentlichem Interesse, weshalb diese von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Zudem wird der freie Blick auf das Gebäude - auch aus dem Pkw heraus - sowie die Einsicht vom Grundstück auf die Straße nicht durch Nebenanlagen

verhindert. Im Vorgarten sind nur ausnahmsweise Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter zulässig. Aufgrund ihrer Funktion bietet sich eine Lage im Vorgarten an. Zur Verbesserung des Kleinklimas und damit die Anlagen nicht allzu präsent im Straßenraum sind, sind diese einzugrünen.

Aufgrund der Bestandssituation lassen sich Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich, außerhalb der Baugrenze nicht ausschließen. Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten) sind weiterhin, insbesondere im rückwärtigen Bereich auch als Grenzbebauung möglich.

#### **4.9 Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Straßen Wahrkamp und Hexenweg werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Verkehrsgrün entlang der Straße In den Kämpen ist als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Die Verkehrsgrünfläche ist Teil einer (öffentlichen) Verkehrsfläche und dort wiederum eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung. Ihre Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Bei der Straße In den Kämpen handelt es sich um eine öffentliche Straße im Sinne des Straßenrechts. Da ein baulich befestigter Gehweg parallel zur Fahrbahn fehlt, übernimmt der Fußweg in der Grünfläche zwischen Wahrkamp und Wildbahn (Flurstücke 155 und 721) die Verkehrsfunktion für die ordnungsgemäße Separation zwischen dem Fuß- und Kraftverkehr. Der unbefestigte Gehweg ist für den öffentlichen Fußverkehr gem. § 6 StrWG NRW (förmlich) gewidmet und auf die Benutzung für Fußgänger:innen beschränkt. Die Grünanlagen (Flurstücke 155 und 721) sind als öffentliche Verkehrsgrünfläche gewidmet. Bei den Grünanlagen handelt es sich um Zubehör zur öffentlichen Straße gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 StrWG NW. Durch die Einbeziehung der Verkehrsgrünfläche in die Widmung ist sie Teil der öffentlichen Straße In den Kämpen.

Alternativ hätte man das Flurstück 155 als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzen können. Die Einordnung als (Teil einer) Verkehrsfläche oder als öffentliche bzw. private Grünfläche ist keine der rechtlichen Zweckmäßigkeit oder Richtigkeit. Es kommt vielmehr darauf an, welche Funktion diese Fläche nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt erfüllen soll. Da ein öffentlicher Gehweg in dieser Fläche verläuft, der seinerseits Teil der Straße In den Kämpen (Tempo 30 Zone) ist, wurde die Fläche als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen (Erläuterung s. Kapitel 4.11). Aufgrund der als schützenswert eingestuften Baumgruppe mit ihren Kronen und Wurzelbereichen in der Verkehrsgrünfläche wird eine über den unbefestigten Gehweg hinausgehende Versiegelung (Stellplätze, Zufahrten zu privaten Grundstücken) verbindlich ausgeschlossen. Die Bäume wurden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt (s. auch Textliche Festsetzungen 7.3). Wie im Bebauungsplanentwurf ersichtlich, besteht dadurch keine Option mehr für eine private Zufahrt. Darüber hinaus wurde in der Planzeichnung 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. Gefahren durch querende Pkws auf der wichtigen Verbindung zwischen Innenstadt und Coesfelder Berg sowie zum Pius-Gymnasium müssen so nicht befürchtet werden (Verkehrssicherheit der Nutzer:innen des Fußwegs). Diese Regelungen wurden im Hinblick auf die Bedeutung des Grünzugs in Richtung Coesfelder Berg als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhangs getroffen, die Gesamtwirkung soll nicht beeinträchtigt

werden. Verkehrsunterstützende Einrichtungen z. B. Verkehrsschilder und Anlagen sind im Verkehrsgrün zulässig. Ein Rückschnitt zur Erhaltung der Sichtbeziehungen von Verkehrsteilnehmern und zur allgemeinen Verkehrssicherheit ist erlaubt.

Der Bebauungsplan setzt den Fußweg zwischen Wahrkamp und Hexenweg als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg fest.

#### **4.10 Zu- und Abfahrtsverbot**

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Plangebiet Zu- und Abfahrtsverbote fest. Das Grundstück Wahrkamp 16 soll vom Wahrkamp erschlossen werden, auf eine Grundstückszufahrt vom Fuß- und Radweg ist zu verzichten. Zum Schutz der rückwärtigen Ruhezone ist eine seitliche Grundstückszufahrt auf das Grundstück durch Zu- und Abfahrtsverbot ausgeschlossen. Zudem soll der Gehölzstreifen erhalten bleiben. Die weiteren Hinterliegergrundstücke auf der Westseite Wahrkamp werden ebenfalls vom Wahrkamp aus erschlossen (s. Kapitel 5.1).

Ein Zu- und Abfahrtsverbot besteht auch entlang der Straßenverkehrsgrünfläche In den Kämpen. Dieses wurde zum Schutz der Wurzelbereiche festgesetzt. Eine Erschließung der Flurstücke 159 und 865 ist nicht wie bei den gegenüberliegenden Grundstücken Wahrkamp 22 und 25 von der Straße In den Kämpen möglich. Eine Grundstückszufahrt zu dem Flurstück 159 bzw. seinen rückwärtigen potentiellen Baulandbereichen ist nur vom Wahrkamp, bei dem Flurstück 865 vom Hexenweg zulässig (s. auch Kapitel 5.1). Der Erhalt der Grünzone mit ihren Bäumen und die Verkehrssicherheit der Nutzer:innen des Gehwegs ist höher im Sinne eines übergeordneten öffentlichen Interesses zu gewichten als eine freie Wahl der Erschließungsstraße für das Hinterliegergrundstück. Gefahren durch (wenn auch wenige) querende Pkws auf der wichtigen Verbindung zwischen Innenstadt und Coesfelder Berg sowie zum Pius-Gymnasium müssen so nicht befürchtet werden. Diese Regelungen wurden im Hinblick auf die Bedeutung der Fläche als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhangs getroffen. Die Gesamtwirkung als Teil einer Parkanlage soll nicht beeinträchtigt werden, der Baumbestand und seine empfindlichen Wurzelbereiche in der Vitalität nicht durch Zufahrtsbereiche gefährdet werden. Der Erhalt der Grünzone mit ihren Bäumen und die Verkehrssicherheit der Nutzer:innen des Fußwegs ist höher zu gewichten.

Im Rahmen der ersten Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen wurden die gegensätzlichen Interessen deutlich. Eine Mehrzahl von Anliegern spricht sich dafür aus, die Grünfläche (Flurstück 155) unangetastet zu belassen und Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden Flurstücken 865 und 159 auszuschließen. Für das Flurstück 159 ergibt sich daraus keine besondere Problematik, da es als klassisches Eckgrundstück problemlos auch von der Straße Wahrkamp erschlossen werden kann. Das gilt so für das Flurstück 865 nicht. Bei der Entscheidung, im rückwärtigen Bereich bauen zu wollen, ist für die notwendige Zuwegung an anderer Stelle auf dem vorderen Grundstück der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatz nachzuweisen. Aufgrund der Größe des Grundstücks und keiner Regelung zur maximal zulässigen Anzahl an Stellplätzen besteht ausreichend Spielraum. Auf der breiten Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze liegt bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Hinterliegergrundstücks (Grunddienstbarkeit). Die Garage des vorderen Grundstücks wurde bereits zurückgebaut. Erschließungen über Vorderliegergrundstücke mit einem 3,0 bis 5,0 m breiten Erschließungsweg stellen bei der Siedlungsstruktur einen üblichen Erschließungsaufwand dar. Ähnliche Erschließungen sind im Umfeld vorhanden.

Nach Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange misst die Stadt Coesfeld dem öffentlichen Interesse am Erhalt der Grünzone mit ihren erhaltenswerten Bäumen, der Verkehrssicherheit der Nutzer:innen des Gehwegs und der Nachverdichtung ein größeres Gewicht bei als dem der Eigentümer:innen der Grundstücke 864/865. Diese Regelungen wurden im Hinblick auf die Bedeutung der Fläche als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhangs getroffen. Die öffentlichen Belange überwiegen die privaten Belange, die Regelung ist vertretbar.

#### **4.11 Natur- und Landschaftsbezogene Festsetzungen sowie Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**

Sofern von heimischen, standortgerechten Pflanzen, Gehölzen oder Laubbäumen die Rede ist, sind darunter Pflanzen bzw. Bäume zu verstehen, deren natürliches Verbreitungsgebiet in Mitteleuropa liegt. Diese Pflanzen sind besonders gut an hiesige klimatische Bedingungen und die Beschaffenheit des Bodens angepasst. Daher sind sie auch zumeist resistenter gegenüber Schädlingen und Krankheiten und grundsätzlich pflegeleichter (weniger Pflege durch Schnitt, müssen nicht gedüngt werden, brauchen keinen Winterschutz). Im Gegensatz zu vielen fremdländischen Gewächsen sind heimische Pflanzen eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen. Darüber hinaus ist die Öko-Bilanz besser als bei importierten Pflanzen. Samen oder fertige Pflanzen mussten keine weiten Transportwege zurücklegen oder aufwendig gezüchtet werden.

Für private Gärten und städtische (Verkehrs-)Grünflächen bieten sich u.a. folgende Pflanzenarten an: Gewöhnliche Felsenbirne, Gewöhnliche Waldrebe, Kornelkirsche, Gewöhnlicher Efeu, Stechpalme, Gewöhnlicher Liguster, Hundsrose, heimische Heckenrosen, Schwarzer Holunder, Roter (Trauben-) Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche oder Eibe auch als Schnitthecken, Eberesche, Mispel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Haselnuss, Kätzchenweide, die Schmetterlingsstaude Blutweiderich, Buschwindröschen, Lungenkraut, Leberblümchen, Waldmeister, Veilchen, Farne und Wildgräser.

Heimische, standortgerechte Laubbäume sind u.a.: Feldahorn, Spitzahorn `Cleveland`, Spitzahorn `Olmsted`, Spitzahorn `Eurostar`, Sand-Birke, Hainbuche, Trompetenbaum, Kornelkirsche, Apfeldorn, Pflaumenblättriger Weißdorn, Rotbuche, Amberbaum, Gewöhnliche Traubenkirsche, Mehlbeere, Elsbeere, Winterlinde `Rancho`. Heimische, standortgerechte Obstgehölze sind z.B. Apfel (Rote Sternrenette, Dülmener Rose, Roter Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm), Birne (Gute Luise, Köstliche aus Charmeux), Kirsche (Große Prinzessinenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Dönisses Gelbe Knorpelkirsche) und Pflaume (Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy, Graf Althans Reneklode).

Pflanzempfehlungen für Hecken zur Einfriedung der Grundstücke sind die Hainbuche, Rotbuche, Eingriffeliger Weißdorn und der Gewöhnliche Liguster.

Für die Begrünung von Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter können neben Hecken- oder Strauchpflanzungen auch rankende oder schlingende Pflanzend wie z.B. die Gewöhnliche Waldrebe oder Gewöhnliches Efeu gepflanzt werden.

Auf Gehölzlisten wird nach der Öffentlichkeitsbeteiligung bewusst verzichtet, um den Eigentümer:innen im Gartenbereich sowie dem für die Pflege des städtischen Grundstücks verantwortlichem Bauhof möglichst große Gestaltungsmöglichkeiten und -spielräume einzuräumen.

#### **4.11.1 Verkehrsgrünflächen**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Stellplätze oder Zufahrten sind nicht zulässig. Die Festsetzungen zur Verkehrsgrünfläche sollen einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten. Diese Regelungen wurden im Hinblick auf die Bedeutung des Grünzugs in Richtung Coesfelder Berg als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhangs getroffen, die Gesamtwirkung soll nicht beeinträchtigt werden. Verkehrsunterstützende Einrichtungen z. B. Verkehrsschilder und Anlagen sind im Verkehrsgrün zulässig. Ein Rückschnitt zur Erhaltung der Sichtbeziehungen von Verkehrsteilnehmern und zur allgemeinen Verkehrssicherheit ist erlaubt. Es sind zudem die Ausführungen in Kapitel 4.9 zu beachten.

#### **4.11.2 Dachbegrünung (Pflanzgebot)**

Nach Beschlusslage zum Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept 2018 und den nachfolgenden Diskussionen soll in dem Handlungsfeld „Klimagerechte Stadtentwicklung“ u.a. in der Bauleitplanung die Festsetzung von Dachbegrünung von Flachdächern mit entsprechendem Aufbau forciert werden. Damit kann das Mikroklima positiv beeinflusst und der Abfluss der Oberflächenwässer in das Kanalsystem reduziert werden, insbesondere bei Starkregenereignissen. Daher soll im Bebauungsplan für Flachdächer mit 0-10° eine mindestens 60%-Dachbegrünung festgesetzt werden. Dies bedeutet für die Bauvorhaben im Plangebiet eine höhere finanzielle Investition in der Dachkonstruktion. Für das Plangebiet gilt insgesamt, dass bauliche Nebenanlagen, Garagen, Carports, untergeordnete Nebengebäude oder untergeordnete Anbauten mit einer Dachneigung von 0-10° begrünt werden müssen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB besteht die Möglichkeit Dachbegrünungen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern (0-10°) baulicher Anlagen mit Ausnahme der Hauptgebäude ist darin begründet, dass die Begrünung von Flachdächern mehrere positive Effekte mit sich bringt, die eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche zur Folge haben. Die Vorteile und positiven Effekte, die Dachbegrünungen bewirken, sollen genutzt und damit eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche erreicht werden. Die Vorteile der festgesetzten Dachbegrünung bei Flachdächern überwiegen dabei dessen Nachteile.

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Mit einem vergleichsweise geringen Aufwand kann diesen negativen Effekten durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern soll einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet eine geringe Nachverdichtung ermöglicht wird, das Gebiet in einer Wasserschutzzone III liegt und an ein Naturschutzgebiet angrenzt, gewinnt die städtebauliche Bedeutung der vorgesehenen Dachbegrünung an

Relevanz. Die Vegetation ist aufgrund der Dachneigung vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar und wird das Stadtbild nicht wesentlich beeinflussen, sodass sie dem Stadtbild nicht abträglich ist.

Um den Eigentümer:innen in der Ausgestaltung der Flachdächer ausreichend Spielraum bei der Ausgestaltung von Dachterrassen und der Installation möglicher Dachaufbauten und technischer Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen etc.) zu bieten, ist eine Begrünung von mindestens 60% vorgesehen. Generell haben Dachbegrünungen sowohl ökologische als auch bautechnische Vorteile, die im Folgenden beispielhaft aufgeführt werden.

#### Ökologische Vorteile:

- sie können einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen, Verbesserung Luftqualität, Erhöhung Verdunstung) leisten,
- sie können Regenwasser speichern, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation,
- sie sind Standorte von Pflanzen,
- sie können Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für Tiere sein,
- sie können das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen verbessern.

#### Bautechnische Vorteile:

- sie können zur Verlängerung der Lebensdauer von Dächern beitragen,
- sie können zur Verbesserung der Wärmedämmung beitragen.

#### Ökonomische Vorteile:

- dauerhafte Reduzierung der Regenwassergebühr bei entsprechenden Ausbaustandard (Quelle: Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld vom 18.12.1991, § 8, Absatz 3, Ziffer 3.3 / Aktuell liegt der Gebührensatz bei 0,51 EUR je qm versiegelte Fläche. Bei einer Aufbaustärke von 8 cm ist eine Reduzierung der Gebühren um 50 % möglich).

Dachbegrünungen bringen allerdings auch Nachteile mit sich, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Mögliche Nachteile können z.B. sein:

- erhöhte Kosten für Dachbegrünung: Der Aufbau eines Gründaches bringt, verglichen mit der Herstellung eines konventionellen Flachdaches zusätzliche Kosten (Herstellungs- und Pflegekosten) mit sich. Die Kosten für eine Dachbegrünung hängen stark von dem Zustand, der Dachgröße, den individuellen Gestaltungswünschen und vom Aufbau des jeweiligen Daches ab. Daher lassen sich die Kosten für den Einzelfall nicht prognostizieren. Die Kosten für eine extensive Dachbegrünung können etwa im Bereich von ca. 40-50 € pro m<sup>2</sup> liegen.
- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern),
- erhöhter Pflegeaufwand.

Die mit der Festsetzung der Dachbegrünung verbundenen Vorteile überwiegen deren Nachteile. Das Interesse von möglichen Eigentümer:innen, ggf. keine Dachbegrünung der Flachdächer vornehmen zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

#### **4.11.3 Bindung für den Erhalt von Bäumen (Erhaltungsgebot)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aus städtebaulicher Sicht gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB bestehende Bäume im Verkehrsflächengrün entlang der Straße In den Kämpen und den angrenzenden Flurstücken am südlichen Rand des Plangebiets festgesetzt. Aufgrund der Lage im Verkehrsflächengrün sind die Bäume als Bestandteil des Straßenkörpers zu sehen. Daraus ergibt sich für die Anwohner nach § 32 StrWG NRW eine Duldungspflicht gegenüber den Einwirkungen von Pflanzungen im Bereich des Straßenkörpers sowie den Maßnahmen zu ihrer Erhaltung und Ergänzung.

Der Bebauungsplan setzt insgesamt 26 Bäume fest. Davon stehen drei Bäume mit ihrem Stamm zumindest teilweise vermeintlich auf privatem Grund, da die Grundstücke mit den Flurnummern 864 und 865 von den Voreigentümern durch einen nicht entsprechend dem Grenzverlauf gezogenen Zaun eingefasst und dementsprechend vergrößert wurden. Da die Baumkronen in dem gesamten südlichen Bereich des Plangebiets miteinander verbunden sind und die Herausnahme eines Baums Folgen für die Standsicherheit der gesamten Baumgruppe haben kann, wurden alle Bäume festgesetzt.

Die Bäume haben aufgrund ihrer Größe eine besondere Raumwirkung, durch die das Ortsbild an dieser Stelle stark geprägt wird. Angesichts ihres Alters haben diese Bäume zudem eine bedeutende ökologische Wirkung, die gegenüber Neuanpflanzungen erheblich größer ist. Zudem sind bei Altbäumen dieser Art auch Höhlungen vorhanden, die von Vögeln und Fledermäusen bewohnt bzw. genutzt werden. Eine Entnahme oder Beschädigung dieser Lebensräume von wildlebenden Tieren gilt nach § 69 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit.

Ein eventueller Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich (Ausmaß der Baumkrone projiziert auf die horizontale Fläche rund um den Stamm) durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,3 x 2,3 m zu schützen. Die Wurzelbereiche der festgesetzten Bäume (ca. 4faches des Stammumfangs) sind von Bebauung und jeglicher Versiegelung freizuhalten, mit Ausnahme des Fußwegs. Der öffentliche Fußweg besteht bereits seit Jahren, die Bäume haben sich mit der Situation arrangiert. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der stadtbildprägenden und naturschutzfachlich besonders wertvollen Bäume unzulässig. 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 einzuhalten. Hierzu ist besonders der Wurzelschutz herauszuheben. Da sich die Wurzeln jahrzehntelang flächig entwickeln konnten (lediglich der Gehweg ist zu unterwandern) kann fachlich von einer Ausdehnung über die Kronendurchmesser hinaus ausgegangen werden (auch wenn Buchen/Eichen zu den Herz- bzw. Pfahlwurzlern zählen). Die Anlegung von neuen Zufahrtsbereichen würde eine in Fachkreisen belegte (Langzeit-) Schädigung der Bäume nach sich ziehen.

Aufgrund des Erhaltungsgebots wurden die Baufelder der Flurstücke 159 und 865 angepasst. Die Erhaltung der Bäume ist aufgrund der besonderen Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild sowie aus Gründen des Klimaschutzes von städtebaulichem Interesse der Stadt Coesfeld. Private Interessen müssen zurückstehen.

#### **4.11.4 Anpflanzung Grundstücksbäume**

Zur Durchgrünung des Wohngebietes ist pro neu errichtetes Hauptgebäude ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zweiter Wuchsordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (1. März bis 30. April oder 1. Oktober bis 30. November) zu ersetzen. Obstbäume gelten auch als Laubbäume. Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,3 x 2,3 m zu schützen, um den Wurzelbereich der Bäume zu bewässern und belüften. Mit der Festsetzung sollen die vormals unversiegelten Bereiche ausgeglichen, der Gebietscharakter gewahrt und Klimaschutzbelange (Mikroklima, Insektenschutz und Artenvielfalt) unterstützt werden. Es handelt sich um eine allgemeine Begrünungsverpflichtung, mit der eine bestimmte Dichte von Bäumen für das Plangebiet insgesamt gewährleistet werden soll. Die mit der Festsetzung verbundenen Vorteile überwiegen deren Nachteile. Das Interesse von möglichen Eigentümer:innen, ggf. keinen heimischen Baum anpflanzen zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

#### **4.11.5 Vorgärten**

Die Vorgärten der bestehenden Gebäude sind größtenteils durch Beete bepflanzt, in wenigen Fällen für Stellplätze versiegelt. Gleichwohl durchqueren Zufahrten und Zugänge den Vorgärten. Sie dienen in einigen Vorgärten auch als Stellplatz für Pkws.

Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) wasserdurchlässig anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzte Vorgärten werten den öffentlichen Raum auf und leisten ihren Beitrag als Teillebensraum für Insekten und Kleinlebewesen. Pflanzen verbessern außerdem das Kleinklima im Wohngebiet. Jeder bepflanzte Vorgarten leistet einen wertvollen Beitrag zum Artenschutz.

Gleichwohl durchqueren Zufahrten und Zugänge den Vorgärten. Sie dienen in einigen Vorgärten auch als gefangener Stellplatz für Pkws.

Der Bebauungsplan schreibt einen Mindestbepflanzungsanteil von 50 % im Vorgarten vor. Die Versiegelung in den Vorgärten soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB möglichst geringgehalten werden. Befestigte Flächen sind auf notwendige Zufahrten zum Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage, Zuwegungen, Stellplätze, Briefkastenanlagen sowie Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter und in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Nutzung angemessene Maß zu beschränken. Mit einer Versiegelung des Bodens gehen nämlich wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und die Bodenfruchtbarkeit, verloren. Die Flächen lassen zudem eine Belüftung des Bodens nicht zu. Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko zu örtlichen Überschwemmungen, da bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser

verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind. Diese fallen somit als Wasserverdunster und als Schattenspendler aus.

Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als vollständig versiegelte Fläche zu werten. Aus Umwelt- und Klimasicht sind die sogenannten „Schottergärten“ aus nachfolgenden Gründen kritisch zu bewerten:

- sie stellen eine Bodenversiegelung dar,
- Denaturierung des Bodens (häufig Abtrag der Humusschicht bis zu 50 cm, Verlegung einer Folie mit Schotterschicht),
- das Straßen- bzw. Stadtgrün wird reduziert,
- die Fläche heizt sich an warmen Tagen stark auf und speichert - anders als unversiegelter Boden - kein Wasser, schadet also dem Stadtklima,
- die Wasseraufnahmefähigkeit ist stark eingeschränkt bis nicht mehr gegeben,
- häufig wird nach einigen Jahren mit Pestiziden gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen,
- Schottergärten reduzieren die Artenvielfalt.

Vom Schottergarten zu unterscheiden ist der Steingarten, wo zwischen einer dünnen Stein- und Felsschicht alpine oder Präriepflanzen wachsen. Dieser kann durchaus Lebensraum für Insekten und Wildtiere sein.

Aus gestalterischen Gründen und im Sinne des Klimagedankens sind die Vorgärten durch Anpflanzungen weitmöglichst unversiegelt zu gestalten und zu begrünen, um u.a. auch Regenwasser zurückzuhalten und das Kleinklima zu verbessern. Die Festsetzungen 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.

Die Festsetzung erfolgt andererseits, um die natürliche Bodenfunktion in der Wasserschutzzone III (direkt angrenzend an die Zone II) weitmöglichst zu sichern. 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. Bei einer GRZ von 0,3 im überwiegenden WR1 dürfen neben dem Hauptgebäude mit Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen etc. maximal 45 % des Grundstücks versiegelt werden. Die übrigen 55 % sind gestalterisch als Rasen- und/oder bepflanzte Grünfläche anzulegen.

Die lichte Breite des Straßenraumes soll erhalten bleiben und Häuser vornehmlich den Straßenraum einrahmen.

Genehmigungsfreie Bauvorhaben, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in den Vorgärten unzulässig. Diese Festsetzung dient dem Ziel, den für die Siedlung prägenden Vorgartenbereich von baulichen Anlagen (Nebenanlagen,

Carports oder Garagen) freizuhalten und durch Anpflanzungen zu mindestens 50 % unversiegelt zu gestalten, um u.a. auch der Rückhaltung von Regenwasser zurückzuhalten und das Kleinklima zu verbessern. Zudem wird der freie Blick auf das Gebäude - auch aus dem Pkw heraus - sowie die Einsicht vom Grundstück auf die Straße nicht durch Nebenanlagen verhindert.

Auch unter Gewichtung der privaten Belange der Eigentümer:innen an einer freien Gestaltung ihres Grundstücks ist der Mindestbepflanzungsanteil von 50 % im Vorgarten vertretbar. Ein Versiegelungsanteil von bis zu 50 % ist ausreichend zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten zum Carport/Garage und einer Zuwegung zum Gebäude. Das mögliche Interesse von Eigentümer:innen mehr als 50 % des Vorgartens (z.B. für Stellplätze) versiegeln 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.

#### **4.11.6 Begrünte Anlagen im Vorgarten**

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind Anlagen für Fahrräder und eingehauste Anlagen für Abfallbehälter gärtnerisch zu begrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Bei den Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Eingrünung schafft einen sanften Übergang und mindert die Präsenz der baulichen Anlage.

#### **4.11.7 Begrünung der Garagen und überdachten Stellplätze zum Fußweg zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Auf dem Streifen zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen sind Sträucher oder Rank- und Kletterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, um die Garage bzw. Carports in den öffentlichen Raum zu integrieren. Die Eingrünung schafft einen sanften Übergang und mindert die Präsenz der baulichen Anlage. Bei den Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

#### **4.11.8 Private Freiflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen, größtenteils über 900 m<sup>2</sup> großen Grundstücke sind überwiegend durch mehr oder weniger strukturreiche Privatgärten gestaltet.

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 sind als vollständige Versiegelung zu werten. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Zur Durchgrünung des Wohngebietes haben die privaten Bauherren auch ihren Beitrag zu leisten. Auch mit dieser Festsetzung kann der jeweilige Nutzungsberechtigte die Gestaltung und Nutzung im Rahmen des Üblichen im Wesentlichen selbst bestimmen – mit ein paar

Einschränkungen hinsichtlich Arten- und Klimaschutz. Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag für ein gutes Stadtklima.

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Mikroklimas wurde eine solche Festsetzung vorsehen, die eine „Begrünung“ der Gartenbereiche vorschreibt und damit Kies-, Stein- und Schotterflächen ausschließt (s. auch 4.11.5). Die Festsetzungen 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. Wenn ausreichende Freiflächen auf dem Grundstück für Spielangebote, Außenwohnbereiche und die Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung stehen, bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz baulicher Dichte gewahrt. Im WR 1 bleibt durch die Ausweisung eines Baufensters die im Blockinnenbereich zusammenhängende unbebaute Freifläche in diesem qualitativollen Siedlungsbereich bewahrt.

Die Festsetzung erfolgt andererseits, um die natürliche Bodenfunktion in der Wasserschutzzone III (direkt angrenzend an die Zone II) weitmöglichst zu sichern. 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 Festlegung der GRZ II zugeordnet. Mit einer Versiegelung des Bodens gehen wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und die Bodenfruchtbarkeit, verloren. Die Flächen lassen zudem eine Belüftung des Bodens nicht zu. Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko zu örtlichen Überschwemmungen, da bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind. Diese fallen somit als Wasserverdunster und als Schattenspendler aus.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird der maximale Versiegelungsgrad im Plangebiet geregelt. Bei einer GRZ von 0,3 im überwiegenden WR1 dürfen neben dem Hauptgebäude mit Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen etc. maximal 45 % des Grundstücks versiegelt werden. Die übrigen 55 % sind gestalterisch als Rasen- und/oder bepflanzte Grünfläche anzulegen.

Auch unter Gewichtung der privaten Interessen der Eigentümer:innen an einer freien Gestaltung ihres Grundstücks sind die Regelungen vertretbar. Das mögliche Interesse von Eigentümer:innen die Freiflächen neben Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen oder Nebenanlagen zu versiegeln und nicht als Spiel- und Rasenfläche/Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen Pflanzenarten anzulegen, muss hinter den städtebaulichen, gestalterischen sowie vor allem bodenrechtlichen und klimatischen Interessen der Stadt Coesfeld im Sinne der Allgemeinheit zurückstehen. Gehölzlisten wurden bewusst nicht angelegt, um den Eigentümer:innen im Gartenbereich möglichst große Gestaltungsmöglichkeiten und -spielräume einzuräumen.

## 4.12 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, ein Reines Wohngebiet zu erhalten, das durch seine Gestaltung seinen eigenen Charakter beibehält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das Plangebiet daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt. Gestaltungsvorschriften tragen dafür Sorge, dass das bauliche Umfeld in Maßstab, Proportion und Materialität der städtebaulichen Situation bzw. des städtebaulichen Umfelds gerecht wird, damit es sich in die gemeindliche Umgebung einfügt und bestehende Strukturen zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Um den Charakter und das Ortsbild der Siedlung zu wahren, werden die gestalterischen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wahrkamp/Hexenweg“ in Anlehnung an die Bestandsbebauung getroffen. Ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität, die im Plangebiet bereits vorherrscht, soll weiter gewährleistet werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans kann möglichst flexibel auch in der architektonischen Ausgestaltung und der Wahl der Materialität gebaut werden.

Der Bebauungsplan wird Grundlage für künftige Baugenehmigungen (Vorbescheide, Teilbaugenehmigungen) sein. Bestandsbauten werden von den Gestalterische Festsetzungen nicht berührt. Insofern stellen sich Bestandsschutzfragen nicht.

### 4.12.1 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Blendwirkungen können Verkehrsteilnehmer:innen und Nachbarn ablenken bzw. stören, weswegen sie zu unterbinden sind.

Es wurde sich darüber hinaus bewusst gegen die Festsetzung von zulässigen Materialien für die Gestaltung der Außenwände entschieden. Das Gebiet ist architektonisch recht inhomogen und daher im Hinblick auf Fassadenmaterial, Farben etc. schwer zu fassen. Es finden sich sowohl rote und weiße Sicht- und Verblendmauerwerke bzw. helle und braune Putzfassaden. Untergeordnet wurden Holz und Fassadenplatten verwandt. Es überwiegen zwar weißer Putz und roter Klinker, aber es sind auch andere Farben vorzufinden. Auch zukünftig soll ein Gestaltungsspielraum in der Farbwahl bestehen.

Die Eigentümer:innen sind auch zukünftig frei in der Wahl der Farbgestaltung und der Materialien für die Außenwände. Bei der Eigentümerschaft kann auf ein gutes Nebeneinander unterschiedlicher Baustile vertraut werden. Bei einer ansprechenden Architektur ist eine Einheitlichkeit der Fassadenlandschaft nicht im öffentlichen Interesse. Hier wird kein weiterer Steuerungsbedarf gesehen.

### 4.12.2 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

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 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. 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, die dortige Bebauung ist eine andere als im Plangebiet.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> 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. 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 der Photovoltaikanlage können somit genutzt werden.

Um Gebäude nicht auf den passiven Bestandsschutz zu setzen (besondere Dachlandschaft bei Wahrkamp 34), wurde eine Ausnahmefestsetzung aufgenommen. Falls an Bestandsgebäuden Änderungen durchgeführt werden, ist ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen (z.B. Wahrkamp 15).

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 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<sup>2</sup>) aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ist vertretbar und greift nicht unverhältnismäßig stark in die grundrechtlich geschützte Baufreiheit ein.

#### Material

Im Hinblick auf die Gestaltung der Dachflächen wird festgesetzt, dass alle geneigten Dächer mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in nicht glänzender Ausführung einzudecken sind. Auf hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Dachmaterialien soll aus Rücksicht auf die Nachbarschaft und die Verkehrsteilnehmer verzichtet werden.

Ab einer Dachneigung von 15° sind die Dachflächen wahrnehmbar. Durch die Vorgabe von Dachziegeln und Betondachsteinen ist das abfließende Regenwasser,

bei geeigneten Abflussleitungen unbelastet. Es könnte, wenn der Untergrund geeignet wäre, versickern.

Da die Breite der in der Umgebung vorzufindenden Eindeckungsfarben sehr weit ist, wird sich gegen eine Festsetzung des Farbspektrums entschieden.

#### Dachaufbauten

In der derzeitigen Dachlandschaft sind bereits viele Gauben und Dachausbauten vorhanden. Diese Dachlandschaft soll weiter fortgeführt werden.

Die Regelungen zu Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, Dachterrassen und Vorbauten sind vergleichbar mit anderen Coesfelder Wohngebieten:

- Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser sind auf Höhe des dritten Geschosses unzulässig.
- Die Summe der Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 65 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- Dachgauen sind bei einer Dachneigung von  $> 30^\circ$  zulässig. Sie sind nur als Schlep-, Flachdach-, Satteldach-, Spitz- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauen dürfen die zulässige Traufhöhe um 1,0 m überschreiten.
- Zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die bisherige, ruhige und recht homogene Dachlandschaft sicherzustellen. Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchhäuser und Vorbauten dürfen in der Summe 65 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, um die zulässige Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe zu regulieren. Auch wenn die Möglichkeiten der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Vorbauten eingeschränkt werden, lassen die gestalterisch begründeten Anordnung- und Größeneinschränkungen eine Dachausbauoption (auch als Vollgeschoss) zu. Der 9 m breite Zwerchgiebel des Gebäudes Wahrkamp 7 (67 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite und auf Höhe des dritten Geschosses) wird mit dieser Festsetzung auf den Bestandsschutz gesetzt. Zwerchgiebel in einer solchen Dimension lösen städtebaulich eine bedrängende Wirkung aus, verschatten Nachbargrundstücke unzumutbar und ermöglichen durch eine dritte Nutzungsebene die Einsichtnahme in die Nachbargärten.

Die Dachgestaltung im Zusammenhang mit den maximalen Gebäudehöhen sichert die Einfügung in die Umgebungsbebauung. Diese Festsetzungen stellen in Abwägung zur individuellen Flexibilität der Eigentümer:innen bezogen auf gewünschte bauliche Veränderung keinerlei besondere oder beabsichtigte Härte dar.

#### Solar- und Photovoltaikanlagen

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. Blendwirkungen können Verkehrsteilnehmer und Nachbarn ablenken bzw. stören, weswegen sie zu unterbinden sind. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Bei der Solarenergiegewinnung mittels aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf Flachdächern wirkt der kühlende Effekt einer Unterpflanzung (Feuchterückhalt, Verdunstungskühle) leistungssteigernd und klimaregulierend zugleich.

### **4.12.3 Baukörpergestaltung**

Lediglich bei energetischer Sanierung der Bestandsgebäude, beispielsweise Dämmung der bestehenden Fassade oder des Daches, kann von der einheitlichen Baukörpergestaltung abgewichen werden. Die festgesetzten Höhenmaße sowie die Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen (Wahrkamp, Hexenweg und Stadtwaldallee) können in diesem Fall um 0,25 m überschritten werden.

Eine Festlegung einer einheitlichen Gestaltung der Gebäude (Fassade) wird nicht festgesetzt, da bereits im Bestand unterschiedliche Materialien und Farben verwendet wurden.

### **4.12.4 Einfriedungen**

Um den Eindruck der freien Vorgartenbereiche wie im Bestand möglichst zu erhalten, gleichzeitig aber auch Einfriedungen zu ermöglichen, sind Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen. Es sind lediglich standorttypische, einheimische Heckenpflanzen zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur an der dem Haus zugewandten Heckenseite mit vorgepflanzten Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig. Das Grundstück kann zur Straße hin eingefriedet werden, ohne dass der freie Blick auf das Gebäude auch aus dem Pkw heraus sowie die Einsicht vom Grundstück auf den angrenzenden Gehweg und die Straße gehindert wird. Bei Eckgrundstücken (Grundstück, das an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt) sind zur gartenseitigen öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen ohne weitere Vorgaben (bis zu 2,00 m) zur Abschirmung privater Gartenbereiche zugelassen. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung. Feste Einfriedungen durch Mauern oder blickundurchlässige Zäune sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrüntem Charakter des Umfelds und des Grundstückes zu bewahren. Zulässig sind Einfriedungen im Sinne des Klimaschutzkonzeptes nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen, die jedoch mit blickdurchlässiger Einfriedung in gleicher Höhe auf der Grundstücksinnenseite kombiniert werden kann. Die Pflanzenarten sind Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen.

Die Abgrenzung der privaten Grundstücke entlang des Fußwegs zwischen den Straßen Hexenweg und Wahrkamp darf nur durch standorttypische, einheimische Heckenpflanzen (s. Kapitel 4.11) bis zu einer Höhe von 2,0 m erfolgen. Blickdurchlässige Zäune auf den dem Haus zugewandten Seiten der Heckenbepflanzung sind in maximal gleicher Höhe zulässig. Feste Einfriedungen durch Mauern oder blickundurchlässige Zäune sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrüntem Charakter des Umfelds zu bewahren.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig, um mögliche private, rückwärtige Gartenbereiche im Bedarfsfall durch Einfriedungen zu schützen. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung.

Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

Als Pflanzgrößen sollten Sträucher, 2x verpflanzt ohne Ballen mit einer Höhe von 60 – 80 cm, Bund deutscher Baumschulen-Qualität gewählt werden.

Die Festsetzungen 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).

## **5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Stadtwaldallee, Wahrkamp und den Hexenweg. Je nachdem, ob die Verkehrswege im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich I liegen, werden diese als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der im Plangebiet befindliche Fußweg, der den Wahrkamp mit dem Hexenweg verbindet, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Im Verkehrsflächengrün In den Kämpfen verläuft ein Gehweg, der die Innenstadt mit dem Coesfelder Berg verbindet. Um die Grünfläche mitsamt der Bäume in der Verkehrsgrünfläche vor Versiegelung und Beschädigungen der Wurzelbereiche zu schützen, wird das Flurstück 865 über den Hexenweg und eine mögliche Hinterlandbebauung des Flurstücks 159 über den Wahrkamp erschlossen. Zudem handelt es sich bei dem Fußweg um eine wichtige Wegeverbindung für Schulkinder, die vor querenden Autos geschützt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht in Teilbereichen eine Hinterlandbebauung. Durch den Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern lediglich Baurechte gem. § 34 BauGB gesichert. Die Erschließung bereits vorhandener bzw. durch spätere Realteilung entstehende Hinterlandgrundstücke wird im Rahmen der Grundstücksteilung bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die plangebende Kommune hat aber zu prüfen, ob bereits bestehende Hinterlandgrundstücke

- a) durch Baulast für die spätere bauordnungsrechtliche Erschließung „erschlossen“ sind,
- b) diese Eintragung vom vorderen Grundstückseigentümer als zugesichert eingestuft werden kann
- c) oder aber der Plangeber bei ungeklärten Verhältnissen mit der zeichnerischen Festsetzung eines 3,0 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Ver- und Entsorgungsträger die notwendige Voraussetzung im Plan schafft. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht führt zwar selbst die Erschließung des Hinterliegergrundstücks nicht herbei, ebnet aber den Weg dorthin.

Nach umfassender Prüfung und nach Rücksprache der Stadt mit den Eigentümer:innen vorderer und dahinterliegender eigenständiger Hinterlandgrundstücke verbleibt lediglich die Notwendigkeit der Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des rückwärtigen Flurstücks für die Zuwegung zum einen zum rückwärtigen Flurstück 124 (WR 2 d). Zum anderen ist dies beim Flurstück 864 für das Hinterliegerflurstück 865 notwendig, weil bewusst von der Straße In den Kämpfen durch das mit wertvollem Baumbestand charakterisierte Verkehrsflächen keine Erschließung geführt werden soll. Der Wurzelschutz der Bäume hat hier hohes öffentliches Interesse.

Somit dienen in beiden Fällen die Flächen auch den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Fläche dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. 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 -).

Bei den anderen Grundstücken mit Möglichkeit zur rückwärtigen Bebauung (Westseite Wahrkamp und Flurstück 159) wurde sich gegen die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entschieden. Bei den bereits geteilten Grundstücken Wahrkamp 8 und 10 (Flurstücke 396/397 und 877/878) ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke öffentlich-rechtlich durch eine eingetragene Erschließungsbaulast gesichert. Auch im Falle eines Eigentümerwechsels ist eine Versperrung der Zuwegung beispielsweise durch Einfriedungen oder Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird bei bisher ungeteilten Grundstücken nicht gesehen. Eine Grundstücksteilung ist nach § 7 Abs. 1 BauO NRW genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss nach § 7 Abs. 2 BauO NRW versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften der BauO NRW oder den auf der Grundlage der BauO NRW erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Ein neu entstehendes Hinterliegergrundstück wäre ohne eine Erschließungsbaulast nicht verkehrsmäßig im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW erschlossen, eine Baugenehmigung würde nicht erteilt. Der Plangeber des Bebauungsplans kann darauf vertrauen, dass diese Gesetzlichkeit auch eingehalten wird. Er kann sie seinem Erschließungskonzept zugrunde legen. Auf der Westseite Wahrkamp und dem Flurstück 159 sind zukünftige Teilungsgrenze nicht bekannt, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht daher nur schwer vorzugeben. Aufgrund der Überplanung eines Bestandsgebiets (Grundstücksbreite z.T. komplett bebaut) und subjektiver Präferenzen der Eigentümer:innen wurde auf die Vorgabe von zukünftigen Zufahrten zu den rückwärtigen Gebäuden verzichtet. Für eine geringere Versiegelung und Beeinträchtigung der vorderen Grundstücke wäre es denkbar, eine 3,0 m breite Zufahrt auf zwei vorderen Grundstücke vorzusehen (je 1,5 m) – die Zustimmung der betroffenen Eigentümer:innen vorausgesetzt.

Der erforderliche Stellplatzbedarf muss auf den Grundstücken nachgewiesen werden, sodass zusätzliche Parkvorgänge und damit einhergehende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich der öffentlichen Straßen vermieden werden.

## **5.2 Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben. Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Im gesamten Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Wasser) für die Bestandsgebäude. Die Leitungen verlaufen in der Regel von den Erschließungsstraßen zu den Bestandsgebäuden. Im Verkehrsflächengrün verläuft eine Wasserleitung. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Wahrkamp 15 (Flurstück 167) verläuft eine Stromleitung unterhalb der Fußwegeverbindung zwischen Wahrkamp und Hexenweg (Flurstück 168). Weiter kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung

zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keine Haftung für Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.

### **5.3 Löschwasserversorgung**

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschatzes der Stadt Coesfeld gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung an ein Reines Wohngebietes mit  $\leq 3$  Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. 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 96 m<sup>3</sup>/h. Damit wird der Löschwasserbedarf im Regelbetrieb des Trinkwassernetzes abgedeckt.

### **5.4 Entwässerung**

Im Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass zukünftige Starkniederschläge die Kapazität des Abwassersystems an die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringen können. Auch in Coesfeld kam es in den vergangenen Jahren und wird es zukünftig vermehrt zu Starkregenereignissen kommen. Es zeigt sich allerdings häufig, dass die alleinige Anpassung der bestehenden Entwässerungssysteme nicht zielführend ist. Vielmehr ist eine ganzheitliche Betrachtung der Siedlungsflächen im Zusammenspiel von Stadtplanung, Entwässerungsplanung sowie auch vorbeugendem Überflutungsschutz auf den Grundstücken erforderlich, um gemeinsam Schäden durch Starkregen vorzubeugen. In jedem geplanten Baugebiet ist das Thema der Entwässerung eine Einzelfallbetrachtung, da die vorhandenen technischen Anlagen, das Gelände, die jeweilige Planung etc. jeweils unterschiedliche Lösungen erfordern. Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen stößt das öffentliche Kanalnetz in Teilbereichen des Stadtgebietes Coesfelds insbesondere bei baulichen (Nachverdichtungs-)Maßnahmen an die Grenzen der Belastbarkeit. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob der rechtlich geregelte Entwässerungskomfort mit der zusätzlichen Versiegelung noch aufrechterhalten werden kann.

Bei der Entwässerung eines Grundstücks ist zwischen Schmutz- und Regenwasser zu unterscheiden. Liegt ein Trennsystem vor, geht Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal und Regenwasser aus Dachrinnen und Abläufen (z.B. Terrassen) in den öffentlichen Regenwasserkanal – je über private Leitungen im Grundstück. Bei einem Mischwasserkanalsystem, wird das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser vermischt in den einen öffentlichen Kanal abgeleitet.

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 Entwässerungssystem verfügt vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Nachverdichtung über gerade noch ausreichende Leistungsreserven um das Schmutz- und Niederschlagswasser der zusätzlichen Flächen schadlos gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ableiten zu können.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung von Flachdächern baulicher Nebenanlagen, Garagen, Carports, untergeordneter Nebengebäude oder untergeordneter Anbauten kann das Mikroklima positiv beeinflusst und der Abfluss der Oberflächenwässer in das Kanalsystem reduziert werden, insbesondere bei Starkregenereignissen. Das anfallende Niederschlagswasser kann auch durch weitere freiwillige Maßnahmen wie beispielsweise Brauchwasseranlagen genutzt werden.

Die DIN 1986-100 formuliert als grundlegendes Ziel die Einleitung von nicht nachteilig verunreinigtem Regenwasser in die Kanalisation zu reduzieren. Seit der Aktualisierung der DIN 1986-100 in 2008 ist der Überflutungsnachweis für Kanalisationssysteme eingeführt worden. Gemäß DIN 1986-100 hat der/die Eigentümer:in im Falle eines Starkregenereignisses das eigene Haus und auch das Nachbargrundstück vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen. Festsetzungen oder Maßnahmen zur Entwässerung im Bebauungsplan sind somit nicht notwendig.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich vorwiegend auf der Westseite Wahrkamp die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung (bereits heute bestehende Baurechte gem. § 34 BauGB). Die Ableitung des Niederschlagswasser und die mögliche Überflutung der Gebäude und Grundstücke wurde fachlich durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld beurteilt. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Coesfelder Berg ergibt sich die Notwendigkeit einer abflusssensiblen Gebäude- und Geländegestaltung. Die Straßenverläufe in dem Plangebiet sind nach Süden abschüssig und die Grundstücke nach Westen. Aufgrund der Höhenunterschiede der Grundstücke entlang der Westseite Wahrkamp empfiehlt das Abwasserwerk bei einer Hinterbebauung dringend die abflusssensible Geländegestaltung des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Mit einer Geländemodellierung (Aufschüttung) kann der rückwärtige Bereich (bzw. zumindest ein Teil) auf das Niveau der Geländehöhe des vorhandenen Hauses aufgeschüttet werden. So kann das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen über das vordere Grundstück in Richtung Erschließungsstraße (Wahrkamp) mit Kanal abgeleitet werden. Sobald im Kanal wieder Kapazitäten vorhanden sind, wird das Niederschlagswasser abgeführt. Ohne Aufschüttung ist für das Hinterhaus kein Überflutungsschutz gewährleistet, es liegt sozusagen in einer Senke. Das Oberflächenwasser wird aufgrund der Geländeneigung nach Süden und Westen in Richtung Nachbargrundstücke laufen. Gemäß DIN 1986-100 hat der/die Eigentümer:in im Falle eines Starkregenereignisses neben dem eigenen Haus auch das Nachbargrundstück vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen. Es sind also Vorkehrungen zu treffen (von privat).

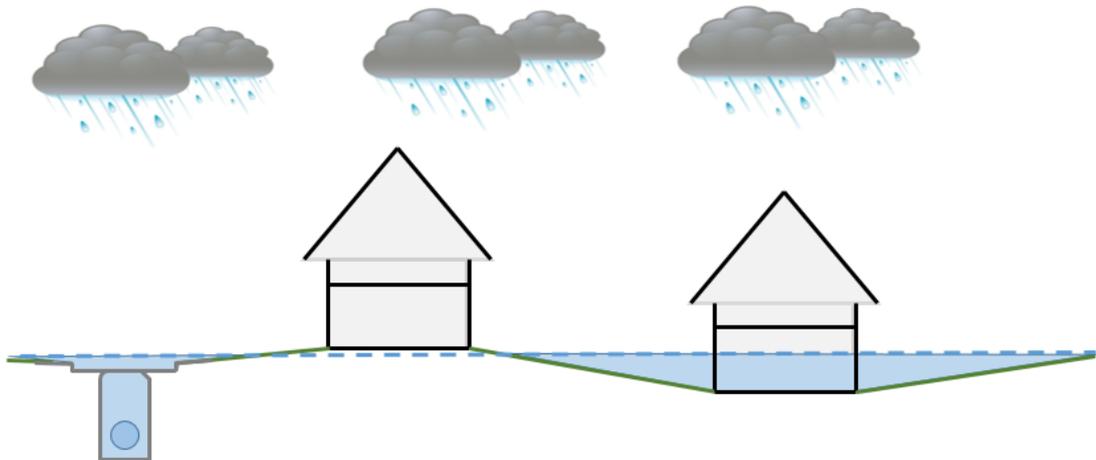


Abbildung 11: Hinterbebauung Westseite Wahrkamp (Blickrichtung Süden) ohne Geländegestaltung (Abwasserwerk Coesfeld 2021)

Die Aufschüttung des rückwärtigen Geländes kann unterschiedlich durchgeführt werden: z.B. Hausbau auf aufgeschütteten Gelände mit Treppen, die in den tieferliegenden Garten führen oder Aufschüttung des gesamten Grundstücks und Absicherung mit Stützmauern zu den Nachbarn links und rechts sowie zum Drachters Weg. Stützmauern zur Sicherung des Bodens sind gem. § 65 BauO NRW bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche genehmigungsfrei. Zur Absturzsicherung muss je nach Höhe auf der Stützmauer ggf. ein Zaun vorgesehen werden. Da der Höhenunterschied in dem Gebiet überschaubar ist (etwa 1 m) und die Stützmauern mit vorgepflanzten Hecken begrünt werden können, sind Aufschüttungen städtebaulich absolut verträglich. Die Höhenfestsetzungen der Hinterbebauung beziehen sich auf die Kanaldeckelhöhen der Erschließungsstraße Wahrkamp. Sofern das rückwärtige Gelände nicht aufgeschüttet wird, könnte der First etwa einen Meter höher errichtet werden. Da aber zudem die II-Geschossigkeit und Regelungen zur Dachgestaltung festgesetzt sind, ist die Sorge vor einem dritten Geschoss unbegründet.



Abbildung 12: Hinterbebauung Westseite Wahrkamp (Blickrichtung Süden) mit Geländegestaltung (Abwasserwerk Coesfeld 2021)

Auch wenn das Abwasserwerk den Grundstückseigentümer:innen im Falle einer Hinterbebauung eine entsprechende Geländegestaltung dringend empfiehlt, kann die Aufschüttung im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden, da aber auch andere Lösungsansätze denkbar sind (z.B. Pumpen, Rigolen). Es bleibt insofern eine

Einzelfallentscheidung zukünftiger Bauherren, die es sorgfältig von Fachleuten zu prüfen gilt. Der Höhenunterschied nimmt von Norden nach Süden ab.

Hinsichtlich der Entwässerung sind folgende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen (siehe TF C 4), um im Falle eines Starkregenereignisses privat- und versicherungsrechtlich sowohl das eigene Haus als auch das Nachbargrundstück vor eindringendem bzw. überlaufendem Niederschlagswasser zu schützen:

#### Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen.

### Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

## 5.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

## 6. UMWELTBELANGE

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.6) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach sind ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Der Bebauungsplan konkretisiert und entwickelt die bauliche Nutzung bereits bebauter Bereiche. Er schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Wahrung des Gebietscharakters. Derzeit werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### 6.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ dient der Wahrung des Gebietscharakters als Ein- und Zweifamilienhausgebiet mit großen Gartengrundstücken. Es soll lediglich eine geringe Nachverdichtung ermöglicht werden, insbesondere auf der Westseite Wahrkamp.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Lärmschutz, Freizeit und Erholung o.ä.) zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen.

### **6.1.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)**

Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

### **6.1.2 Lärmschutz**

Aktuell sind bezogen auf die Thematik Lärm keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Ein zusätzlicher Verkehr ist nur in einem sehr geringen Umfang zu erwarten. Etwa sieben weitere Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten können in dem Plangebiet entstehen. Der Zusatzverkehr ist gebietsverträglich. Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen bezüglich Lärmschutz zu erwarten.

### **6.1.3 Freizeit / Erholung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ sind keine schädlichen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Mit der Festsetzung eines Baufensters und einer z.T. verringerten Grundflächenzahl werden die großen Privatgärten der Grundstücke erhalten. Bei dem Gehweg durch die Verkehrsgrünfläche In den Kämpen handelt es sich um eine vielgenutzte Verbindung von der Innenstadt in Richtung Coesfelder Berg. Bei Festsetzung des derzeit bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird von Zufahrten durch die Verkehrsgrünfläche aufgrund des Baumbestands abgesehen. Zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzelbereiche sind die rückwärtigen Grundstücke vom Wahrkamp bzw. dem Hexenweg zu erschließen. Die wichtige Wegeverbindung, die auch als Weg zur Schule und zum Kindergarten genutzt wird, wird nicht beeinträchtigt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf die Thematik Freizeit/Erholung nicht erforderlich.

## **6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Prägend für die großen Grundstücke mit bestehenden Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein geringerer Versiegelungsgrad durch Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen, Zuwegungen und Terrassen sowie die überwiegend großen rückwärtigen strukturarmen Gartenbereichen (freie Rasenflächen, Sträucher und Einzelbäume).

Durch die Planung werden keine Landschaftspläne und keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) berührt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. v. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Es besteht somit kein Kompensationsbedarf.

Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet sind aktuell nicht bekannt oder zu erwarten. Da das Wohngebiet bereits seit Jahrzehnten existiert und der Bebauungsplan das Gebiet lediglich planungsrechtlich sichern soll, können Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften nahezu ausgeschlossen werden. Auf eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde daher verzichtet.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen (s. TF C 8), dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind: Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung ist erst vorzunehmen, wenn die Tiere das Quartier selbstständig verlassen haben. Da die Handlungen, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllen können, regelmäßig erst im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geschehen, sind hier ggf. nötige Auflagen und Maßnahmen aufzuerlegen.

Die Wurzelbereiche der festgesetzten Bäume im Verkehrsgrün sind zudem vor Versiegelung, Auf- und Abgrabungen zu schützen. Der Baumbestand hat ein Alter erreicht, in welchem die ökologische und gestalterische Wirkung gegenüber Neupflanzungen erheblich höher ist. Einheimischen Bäumen und Gehölzen ist Vorrang zu geben vor insektenarmen oder sogar -freien Gehölzen. Die Baumstandorte werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Allee entlang der Wildbahn befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Für die Anpflanzungen u.a. in Vorgärten und bei Einfriedungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (s. Kapitel 4.11).

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen (s. TF C 10).

### **6.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um ein Wohngebiet. Die bestehenden Wohngrundstücke sind zum Teil durch Hauptgebäude, Zuwegungen und Nebenanlagen versiegelt. Aufgrund der überwiegend großen Grundstücke sind sie nur geringfügig versiegelt. Dies soll auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen im WR 1a-q auch in Zukunft so bleiben, sie sprachen sich für die Verringerung der Grundflächenzahl aus. Im WR2a-e sieht sie Situation anders aus, dort findet sich bereits ein rückwärtiges Gebäude. Zudem sind Pläne von Eigentümer:innen bekannt, die eine rückwärtige Bebauung vorsehen. Nach § 34 BauGB bestehen Baurechte.

Die zusätzliche Versiegelung wird durch die Festsetzung neuer überbaubarer Flächen aufgrund des Bedarfs an Wohnraum und fehlender Alternativen in der Stadt Coesfeld und vor dem Hintergrund der Möglichkeit der Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Wohngebietes maßvoll vorgenommen. Besonders empfindliche oder wertvolle Flächenanteile sind in dem Bereich der geplanten Baufläche nicht erkennbar.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, von überbaubaren Flächen, Baumstandorten und der Maßgabe, dass nicht versiegelte Flächen als Spiel- und Rasenflächen bzw. als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden sollen, sind Maßnahmen, die zum Schutz des Bodens und der Fläche vorgenommen wurden.

Oberboden („Mutterboden“), der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Bei Abbruch- oder Bodenarbeiten sind anfallende Abfälle und Bodenmaterialien ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei Verdacht oder Vorhandensein von Altlasten sind die Arbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und ggfs. gutachterlich zu begleiten.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen (s. TF C 3).

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

## **6.4 Schutzgut Wasser**

### **6.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz**

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Dennoch könnte es bei Starkregenereignissen trotz aller Festsetzungen z.B. von unversiegelten Bereichen zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen. Hiergegen muss der/die Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in sowohl das eigene Haus als auch das Nachbargrundstück durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Um die Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen (s. Kapitel 5.4 und TF C 4). Gleichzeitig ist auf einen barrierefreien Zugang zu achten.

### **6.4.2 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem Grundwasser- und Gewässerschutzbereich gemäß Regionalplan und in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Es grenzt unmittelbar an die Schutzzone II und gehört damit innerhalb der Schutzzone III zu den Bereichen, 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.

Die Grenzen des Wasserschutzgebietes und der jeweiligen Zonen können bei entsprechenden neuen Erkenntnissen oder geänderten Randbedingungen (z.B. kleinere oder größere Fördermengen) durch die Bezirksregierung Münster angepasst werden. Hierzu würde die Bezirksregierung dann allerdings in der Regel ein neues Wasserschutzgebietsverfahren einleiten.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes erforderlich.

Weitere Versiegelungen, auch kleinere, verringern grundsätzlich das Grundwasserdargebot innerhalb des Einzugsgebietes. Insofern bewirken Versiegelungen bei gleichbleibender Förderung eine 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. Durch das Freihalten des Blockinnenbereiches zwischen Wahrkamp und Hexenweg von weiterer Bebauung bzw. eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke, bleiben Freiflächen zur Versickerung und damit zur Grundwasserneubildung im und außerhalb des Plangebietes bestehen.

Ein Hinweis zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes wurde dem Bebauungsplan beigelegt (s. TF C 3).

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 anderen Änderungen der Erdoberfläche nicht zu gefährden, ist die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung (bei 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.

Die Versiegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die Verletzung der belebten Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Bau- bzw. Abbrucharbeiten ist diese so weit wie möglich wiederherzustellen.

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Geothermische Anlagen (z.B. Wärmepumpen mit Erdwärmesonden oder Erdkollektoren) sind im Plangebiet aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Tiefenbohrungen sowie die Errichtung von geothermischen Anlagen auf einzelnen Grundstücken (z.B. energetische Nutzung der Erdwärme über Erdsonden), bei der

eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, sind nicht zulässig. Sollten Unklarheiten vorliegen, sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Ein diesbezüglicher Hinweis ist aufgenommen.

Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe austreten, in das Grundwasser, den Untergrund oder die Kanalisation gelangen, sind unverzüglich folgenden Stellen anzuzeigen:

- Leitstelle des Kreises Coesfeld unter Tel. 02541 / 84480
- Stadtwerke Coesfeld unter Tel. 02541 / 929-0
- ggf. Feuerwehrnotruf unter Tel. 112

Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses anzugeben.

Ein entsprechender Hinweis ist unter C3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Versiegelung nur in geringem Maße beeinträchtigt und Freiflächen zur Versickerung und damit zur Grundwasserneubildung im und außerhalb des Plangebietes bleiben weiterhin bestehen (s. auch Kapitel 6.3).

## **6.5 Schutzgut Luft / Klima**

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die negativen Aspekte durch die Überplanung eines existierenden Wohngebiets führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und die damit einhergehende maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen wird die Innenentwicklung gefördert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Auf der Ebene der Stadtentwicklung leisten kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung von Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich I werden weder Frischluftschneisen noch wertvolle Freiflächen in Anspruch genommen. Synergieeffekte der Erschließung und der Ver- und Entsorgung können hingegen genutzt werden. Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung oder zum Erhalt von Grünflächen und Bäumen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass sich das derzeit bestehende Klima auch mit Umsetzung der Planung erhalten bleibt.

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 weitere Hinweise in den Bebauungsplan übernommen, die als Empfehlung für den Bauenden dienen (s. TF C 10)

## **6.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand zwischen vorhandener Wohnbebauung in direkter Nähe zum Stadtwald. Es wird durch den dichten Baumbestand in der Verkehrsgrünfläche in den Kämpfen geprägt, der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der Gesamtstadt hat. Eine Freifläche, die besonders schützenswert

ist, ist die Verkehrsgrünfläche mit dem alten Baumbestand. Die Fläche und die Bäume werden entsprechend festgesetzt. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

## **6.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Aufgrund ggf. vorliegender Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist die LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) rechtzeitig, vor den ersten Erdbewegungen, zu beteiligen.

Ein Hinweis zu Bodendenkmälern ist im Bebauungsplan aufgenommen (s. TF C 1).

## **6.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

### **6.8.1 Thematik Störfallbetriebe**

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe (ein Düngemittelager / Lagerung von giftigen Stoffen und eine Biogasanlage mit einem Achtungsabstand 200-250 m), die einen Achtungsabstand erfordern.

Aufgrund der Entfernung ist es nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

### **6.8.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse**

Im Rahmen des Kapitels 6.4.1 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet. Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

## **6.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, sodass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

## **7. SONSTIGE BELANGE**

### **7.1 Bodendenkmäler**

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern, sonstigen Denkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen, ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Aus diesem Grund sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen (s. TF C 1).

### **7.2 Kampfmittel**

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass für einen Teil des Gebiets eine Bombardierung besteht. Aufgrund des lokalisierten konkreten Verdachts ist in Oberflächennähe mit Kampfmitteln zu rechnen. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit Vorsicht auszuführen. Die Ordnungsbehörde der Stadt ist frühzeitig über Bauvorhaben in Kenntnis zu setzen (Rathaus, Markt 8, Tel. 02541 / 9391302 oder 9391803). Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst WestfalenLippe, die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (s. TF C 2).

### **7.3 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen bekannt.

Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen (s. TF C 5).

#### **7.4 Unterirdische Leitungen**

Im gesamten Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Wasser) für die Bestandsgebäude. Die Leitungen verlaufen in der Regel von den Erschließungsstraßen zu den Bestandsgebäuden. Im Verkehrsflächengrün (Flurstück 155) verläuft eine Wasserleitung. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Wahrkamp 15 (Flurstück 167) verläuft eine Stromleitung unterhalb der Fußwegeverbindung zwischen Wahrkamp und Hexenweg (Flurstück 168). Weiter kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keine Haftung für Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von störenden Einflüssen freizuhalten.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen (s. TF C 6).

#### **7.5 Einsichtnahme von Vorschriften und Gutachten**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) und Gutachten können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

### **8. REALISIERUNG DER PLANUNG UND KOSTEN**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in privatem Eigentum. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, Baulücken bestehen im Grunde nicht. Die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung besteht v.a. auf der Westseite Wahrkamp. Insbesondere im WR 2 ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Angebot geschaffen worden, das durch die neuen Eigentümer:innen bzw. Personen, die einen Bau errichten lassen, umgesetzt werden kann. Neue Baurechte wurden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen, sondern die Rechte gem. § 34 BauGB gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen.

#### FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt	37.043 m <sup>2</sup>	100 %
Reines Wohngebiet	31.718 m <sup>2</sup>	85,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.325 m <sup>2</sup>	14,4 %
Straßenverkehrsfläche	3.727 m <sup>2</sup>	10,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.598 m <sup>2</sup>	4,3 %

#### QUELLENVERZEICHNIS

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022a): Landschaftsinformationen. Online unter: <http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> (abgerufen am 17.01.2022)

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022b): Schutzwürdige Biotope in NRW. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk> (abgerufen am 17.01.2022)

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßentwurf (1999): Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)

DIN 18920, 2014: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Stadt Coesfeld,  
aufgestellt im März 2023

Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr



im Auftrag  
Nicole Pöppelmann