

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

Datum:  
15.03.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	30.03.2023	Entscheidung

- **Beschluss der Verkleinerung des Geltungsbereichs**
- **Offenlagebeschluss**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ entsprechend der aufgeführten Erläuterungen und der Grenze im Übersichtsplan (Anlage 1) zu verkleinern.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ zu beteiligen.

### **Sachverhalt:**

#### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ hat eine Größe von rd. 1,4 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 707 teilweise, 750, 463, 761, 431 teilweise, 447, 448, 819, 749 teilweise, 852 teilweise, 853 teilweise, 512 teilweise, 451 teilweise, 452, 418, 187, 746, 757, 818 und 817.

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die die Wildbahn und private Waldgrundstücke, dahinter liegt der Stadtwald. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Stadtwaldallee, im Süden an die Straße In den Kämpfen und im Westen an die westliche Bebauung des Hexenwegs. 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 14.131 m<sup>2</sup> zur Offenlage verkleinerten Plangebiets und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan entnommen werden (Anlage 1).

## **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Bei den nebeneinanderliegenden Plangebieten Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“, um den es hier geht, handelt es sich um reine Wohngebiete 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 Kämpfen 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 Kämpfen aufzustellen. Am 01.07.2021 wurde der Geltungsbereich um die Westseite Wahrkamp erweitert. Für den Gesamtbereich wurde parallel eine Veränderungssperre erlassen.

Aus verschiedenen Gründen, auf die in diesem Kapitel unter „Wasserschutzzone II – Bauverbot“ noch eingegangen wird, wurde sich für die Aufteilung des Gebiets de B 157 entschieden: Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“, um den es hier geht.

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. Die Bebauungspläne Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ sollen aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Das einheitliche Ziel der Bebauungspläne ist es, für die Plangebiete 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),
- eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke,
- Erhaltung des besonders schützenswerten Baumbestands im Bereich der Straßenverkehrsgrünfläche In den Kämpfen und entlang der Wildbahn als prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- Erhaltung der städtebaulich bedeutsamen Frei- und Grünraumfunktionen im Bereich zur Wildbahn (Übergang in den Außenbereich).

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 gesteuert werden. Das innenstadtnahe Plangebiet zeichnet sich durch eine villenartige, stark durchgrünte Einzelbebauung, zum überwiegenden Teil auf großen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur mit großen Gartenbereichen, im Übergang zum Außenbereich soll festgesetzt werden. Genau diese Merkmale sollen durch den Bebauungsplan erhalten werden. Mehrfamilienhäuser, eine rückwärtige Bebauung im Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen.

Da ein Bestandsgebiet überplant wird, wurden die Eigentümer:innen frühzeitig in den Prozess miteinbezogen. Von der Mehrheit der Eigentümer:innen wurde die Forderung gestellt, restriktiv vorzugehen. Sie waren freiwillig dazu bereit auf einen Teil ihrer Baurechte zu verzichten.

### Bebauungsplan 157 Teil II Hexenweg / Wildbahn: Lage in Wasserschutzzone II - Bauverbot

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 Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB kaum bis gar nicht gegeben ist: aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II (grundsätzliches Bauverbot gem. Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Coesfeld (Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Coesfeld vom 29.09.1982, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (WSGVO) § 5) und die aktuelle Rechtseinschätzung der Oberen Wasserbehörde sind die heute bestehenden Gebäude auf den aktiven Bestandsschutz gesetzt. Entwicklungen sind ausgeschlossen, wenn es darum geht, eine weitere bauliche Verdichtung zu steuern. Jegliche bauliche Tätigkeit, ob durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Coesfeld genehmigungspflichtig oder nicht, ist zuvor durch die Untere Wasserbehörde zu befreien. Aufgrund des sehr beschränkten Befreiungsrahmens, die Untere Wasserbehörde hat aufgrund behördlicher Vorgaben die Befreiungspraxis erheblich verändert, will auch der Stadt als Plangeber deutlich machen, dass Entwicklungsspielraum nicht besteht.

Aus Sicht der Verwaltung ist für die Ostseite Hexenweg und die Wildbahn dadurch das Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB im ursprünglich angedachten Maß aufzugeben, wie dies im „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ als qualifizierter Bebauungsplan erarbeitet wurde, der im 1. Quartal 2023 abgeschlossen wird.

Für das Gebiet des „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben dort nach § 34 BauGB beurteilt wird, wenn zuvor eine Befreiung vom Bauverbot der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt wurde.

Lediglich die oben genannte Zielstellung „Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise“ stellt noch ein Steuerungserfordernis dar:

1. Das Bauverbot laut WSG-VO bzw. der aktive Bestandsschutz ließe im vorhandenen Bauvolumen eines Villengebäudes bei ausreichend genehmigten Stellplatzanlagen eine Umnutzung in ein Mehrparteienhaus zu, was dem Ziel widersprechen würde.
2. Die Anwendung des § 34 BauGB ließe ebenfalls ein Mehrparteienhaus zu, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt.
3. Auch würde das Bauverbot oder das Planungsrecht nach § 34 BauGB unter Umständen eine Reihenhausbauung (Umbau / Ersatzbau) ermöglichen, die sich in der Grundfläche und dem Versiegelungsgrad an das Ursprungsgebäude und/oder im Volumen an Vorbilder in der Umgebung anpasst.

Daher verbleibt für den Teilbereich II des Bebauungsplan 157 für diese beiden Belange – Vorgabe Einzelhausbauung sowie Beschränkung der Wohnungszahl – ein Steuerungserfordernis, welches durch einen Textbebauungsplan als einfacher Bebauungsplan befriedigt werden soll. Dies soll beschränkt sein auf die östliche Bebauungszeile des Hexenweges. Das isoliert an der Wildbahn gelegene Gebäude Wildbahn 35 ist davon ausgenommen, da es städtebaulich nicht zwingend dem einheitlichen Bebauungscharakter des Quartiers beidseitig Wahrkamp und Hexenweg zuzuordnen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ wird in diesem Kontext verkleinert. Das Flurstück 715, Flur 19 – Wildbahn 35 wird herausgenommen. Ebenso werden die nach dem Grundstück Wildbahn 35 nördlich sich anschließenden Gartenbereiche entlang der Wildbahn bis zum beginnenden Waldbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da mit dem Bauverbot aus der WSG-VO auch ein nur beschränkter Steuerungsbedarf auf die Wohnungsanzahl und Einzelhausfestsetzung entfällt.

## C Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ 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 Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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.

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 II	17.02.2022
Verlängerung Veränderungssperre Teilbereich II	17.02.2022
Verkleinerung Geltungsbereich und Offenlagebeschluss	30.03.2023

Gemäß § 3 (2) Nr.1 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Aufgrund der geringen Komplexität des Bebauungsplans wird auf die Verlängerung des Offenlagezeitraums verzichtet.

### **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Textbebauungsplan
- 3 Entwurf Begründung