

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

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	30.03.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.04.2023	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6) wird wie folgt beschlossen:

1.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpen / Erschließung

1.1.1.1. Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.1.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.2.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.2.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.3.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung des Flurstücks 155 im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.3.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.3.3 Der Anregung in dem Begründungsentwurf auf die Grünfläche als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhanges hinzuweisen, wird gefolgt. In der Begründung werden Änderungen vorgenommen.

1.1.3.4 Der Anregung, die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zu belassen, wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss im Zuge der Berichtigung nicht angepasst.

1.1.4.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden. Es wird beschlossen, eine Nutzung der Verkehrsgrünfläche für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen (Textliche Festsetzung 7.1) und den Begründungsentwurf zu ergänzen.

1.1.4.2 Der Anregung wird gefolgt, die Regelung zur maximal zulässigen Anzahl an Stellplätzen im Vorgarten wird gestrichen.

1.1 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen

1.2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen für die rückwärtige Bebauung auf der Westseite Wahrkamp (bis zu II Geschosse, bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude, GRZ 0,4 und GFZ 0,8) wird festgehalten.

1.2.2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im WR 2 wird an der GRZ von 0,4 festgehalten.

1.2.2.2 An der GFZ von 0,8 im WR 2 sowie dem Zusatz zur Berechnung wird festgehalten.

1.2.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der II-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich der Westseite Wahrkamp wird festgehalten.

1.2.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, sollen im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps bis zu II-geschossige Gebäude errichtet werden dürfen.

1.2.5 Der Anregung wird gefolgt. An der bis zu II-geschossigen Bauweise, der GRZ von 0,4, der GFZ von 0,8 und bis zu 2 WE pro Gebäude im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps (WR2) entsprechend des Bebauungsplanentwurfs wird festgehalten.

1.2.6 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung als Reines Wohngebiet und den Regelungen zu freien Berufen wird festgehalten.

1.2.7.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, für den Bereich WR1 bzw. das Flurstück 864 wird keine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.2.7.2 Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.8.1 Der Anregung wird gefolgt, die Textliche Festsetzung zu den Privaten Freiflächen und den Vorgärten sowie die Begründung werden angepasst.

1.2.8.2 Auf Gehölzlisten wird verzichtet, stattdessen wird in der Begründung die Formulierung „heimisch, standortgerecht“ erläutert. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.9.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, die gewerbliche Beherbergung von Gästen gegen Entgelt soll im Plangebiet weiter ausgeschlossen bleiben.

1.2.9.2 Es wird beschlossen, auf den Aspekt Beherbergung in der Begründung näher einzugehen.

1.2.10.1 Der Anregung Flachdächer im WR2 auszuschließen wird zum Teil gefolgt. Diese sollen entsprechend der Festsetzungen nur untergeordnet zulässig sein.

1.2.10.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an den Parametern im WR2 (GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Geschosse) wird festgehalten.

1.2.11 Der Anregung wird nicht gefolgt, an dem Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird festgehalten.

1.2.12 Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Auf der Westseite des Wahrkamps wird an der GRZ von 0,4 und der II-geschossigen Bebauung festgehalten, im WR 1 hingegen wird die Möglichkeit zur Verdichtung auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen begrenzt.

1.2.13.1 Der Anregung wird gefolgt, an der GRZ und GFZ im WR 2 wird festgehalten.

1.2.13.2 Der Anregung, die GRZ- und GFZ-Werte im WR1 zu erhöhen, wird teilweise gefolgt. Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Im übrigen WR1 wird an der GRZ 0,3 und der GFZ 0,6 festgehalten. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.14.1 Der Anregung, dass gewisse Stellungnahmen keinen Einfluss auf das weitere Verfahren nehmen sollten, wird nicht gefolgt. Jede Stellungnahme muss abgewogen werden.

1.2.14.2 Der Anregung, die Bebaubarkeit im WR 2 nicht restriktiver festzusetzen, wird gefolgt. An den Festsetzungen im WR 2 wird festgehalten.

1.2.15 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen Bebauung auf der Westseite Wahrkamp wird festgehalten.

1.2.16.1 Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf ist auf Grundlage der städtischen Eigentümer:innen-Umfrage zu erstellen und nicht auf einer privaten Umfrage älteren Datums.

1.2.16.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen II-geschossigen Bebauung mit Satteldach wird festgehalten.

1.2.17 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen Bebauung Westseite Wahrkamp mit bis zu II Geschossen, bis zu 2 Wohneinheiten und Satteldächern mit 25-55 Grad Neigung wird festgehalten.

1.2 Anregungen zur Dachgestaltung

1.3.1 Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Mit den festgesetzten Satteldächern (25 – 55 Grad Neigung) sind Flachdächer bei Hauptgebäuden nicht zulässig, mit Ausnahme eines untergeordneten Anbaus mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

1.3.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung von 25 - 55° mit Ziegeleindeckung für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.4 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.5 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die Textliche Festsetzung A 2.4 und die Begründung entsprechend anzupassen: „Solar-/ Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn reflexionsfreie Module verwendet werden.“

1.4 Anregungen zur Höhenlage baulicher Anlagen

1.4.1 Der Anregung wird anweichend gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.2 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.3 Der Anregung wird teilweise gefolgt, die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 werden um 0,2 m erhöht. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.4.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, die Höhenangaben haben weiterhin Kanaldeckelhöhen als Bezugspunkte.

1.4.4.2 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.5 Sonstige Anregungen

1.5.1 Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da Stellungnahmen zu anderen Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden können.

1.5.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, aufgrund der Notwendigkeit des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich I „Wahrkamp/Hexenweg“ wird das Projekt weiterbearbeitet; Ziel ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

1.5.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an dem Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird festgehalten.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 7.1) wird wie folgt beschlossen:

2.1 Der Hinweis der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde beteiligt.

2.2.1 Die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“ werden im Bebauungsplanentwurf und der Begründung ausreichend beachtet. Eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zu befürchten.

2.2.2 Aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH scheinen deren Belange ausreichend in der Planung berücksichtigt worden zu sein.

2.3 Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Ericsson Services GmbH wurde beteiligt.

2.4 Der Hinweis der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Einhaltung des Sicherheitsabstands wird an der Planung festgehalten.

2.5.1 Die Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wurde geprüft. Es wird beschlossen an der Löschwasserkapazität von 96 m³/h festzuhalten.

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

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

2.6 Es wird beschlossen, dass die Anregungen des Kreises Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt/Wasserwirtschaft bereits ausreichend in Bebauungsplan und Begründung beachtet wurden.

2.7 Es wird beschlossen, in der Begründung unter 5.4 mit „Entwässerungssystem“, „vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Nachverdichtung“ und „gerade noch“ kleine redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 8) wird wie folgt beschlossen:

3.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpen / Erschließung

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

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

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

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

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

3.3 Anregungen zur Dachgestaltung

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

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 9.1) wird wie folgt beschlossen:

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag 5:

Die Abwägung der im Rahmen der 2. erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken von der durch die Änderung betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (s. Anlage 10) wird wie folgt beschlossen:

5.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpen / Erschließung

5.1.1 und 5.1.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden. Es wird beschlossen auf der Zufahrt des Flurstücks 864 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen, zu Gunsten der Eigentümerin des Flurstücks 865.__(vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur 2. erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 3.1.1).

Beschlussvorschlag 6:

Der Bebauungsplan Nr. 157 "Teilbereich I Wahrkamp / Hexenweg" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung Plangebiet

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

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

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

B. Planungsanlass Zielsetzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Im Anschluss an eine Informationsveranstaltung am 29.10.2019 zur planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sprach sich die Mehrheit der Eigentümer:innen der Wohnbebauung beidseitig entlang den Straßen Wahrkamp und Hexenweg zwischen der Stadtwaldallee und In den 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 aufzustellen und eine Veränderungssperre für das Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Wildbahn, Stadtwaldallee und In den Kämpfen zu erlassen. Am 01.07.2021 wurde der Geltungsbereich um die Westseite Wahrkamp erweitert. Für den Bereich wurde parallel eine Veränderungssperre erlassen. Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben. Der Bebauungsplan Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ soll aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen im Einzelnen sind: • Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise), • das Freihalten des Blockinnenbereiches zwischen Wahrkamp und Hexenweg von weiterer Bebauung bzw. eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke • Zulassung einer moderaten Neubebauung und Nachverdichtung im Bereich westlich des Wahrkamps und • Erhaltung besonders schützenswerten Baumbestands im Bereich Straßenverkehrsgrünflächen In den Kämpfen. 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 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, die bei Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu nicht gewünschten Entwicklungen führen könnten. Da ein Bestandsgebiet bauleitplanerisch überplant wird, wurden die Eigentümer:innen frühzeitig in den Prozess einbezogen. In mehreren Schreiben wurden sie über das Verfahren informiert. Am 28.04.2021 fand eine digitale Informationsveranstaltung statt. Von der Mehrheit der Eigentümer:innen wurde die Forderung gestellt, bei den Festsetzungen im Bebauungsplan restriktiv vorzugehen. Sie verzichteten freiwillig auf einen Teil ihrer Baurechte. Damit die Fläche auch in Zukunft den Charakter eines durchgrünten Ein- bis Zweifamilienhausquartiers behält, wird die offene Bauweise festgesetzt und die Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ erforderlich. Zum Verfahrensstart war auch die Ostseite des Hexenwegs/Wildbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 einbezogen (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre vom 27.02.2020). Neben den o.g. Zielen sollten der besonders schützenswerte Baumbestand entlang der Wildbahn als prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes sowie die städtebaulich bedeutsamen Frei- und Grünraumfunktionen

im Bereich zur Wildbahn (Übergang in den Außenbereich) erhalten werden. In mehreren intensiven Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster (Obere Wasserbehörde), dem Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde) und den Stadtwerken Coesfeld hat sich aber gezeigt, dass für die Ostseite Hexenweg ein besonderes Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist. Am 17.02.2022 hat der Rat daher die Aufteilung des Plangebiets in den Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und den Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ beschlossen.

C. 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 m² kleiner als 20.000 m² (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.

D. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld hat am 09.02.2023 beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen erneut zu beteiligen. Diese 2. erneute Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 20.02.2023 bis einschließlich 06.03.2023 ausschließlich für die von der Änderung betroffenen Eigentümer:innen der Grundstücke 864 und 865. Grund dieser 2. erneuten Offenlage ist die fehlende notwendige Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, da die Vorderanlieger doch keine Erschließungsbaulast eintragen lassen will. Stellungnahmen konnten lediglich zu diesem geänderten Teil des Bebauungsplanes abgegeben werden. Den Betroffenen wurden die Planunterlagen (von der Änderung betroffener Ausschnitt des Bebauungsplanentwurfs, Legende und Begründungsentwurf) nach positivem Beschluss zur 2. erneuten Offenlage postalisch zur Einsicht zugestellt. Zudem konnten alle Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nicht von der Änderung betroffen und wurden wie auch die übrigen Eigentümer:innen im Plangebiet entsprechend nicht erneut beteiligt.

Die eingegangenen Originalstimmungen sind als Anlage 10 beigefügt. In der Abwägungstabelle (s. Anlage 5) sind diese wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über den Beschlussvorschlag 5. Die Verwaltung schlägt vor, den Bedenken nicht zu folgen und die Planungsziele konsequent weiterzuverfolgen.

E. Sachverhalte für abschließende die Gesamtabwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Die insgesamt eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage sowie der beschränkten 1. erneuten Offenlage sind in der Abwägungstabelle, die als Anlage 5 beigefügt ist, wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Eine vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2 erfolgte bereits mit Vorlage 202/2022 und 238/2022. Zum Sachverhalt siehe dort. In beiden noch vorläufigen Abwägungen wurden der Verwaltung keine Änderungen der Abwägungsvorschläge empfohlen. Somit kann darauf aufbauend nun die abschließende Abwägung erfolgen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung
- 5 Abwägungstabelle

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

- 6 Stellungnahmen öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)
- 7 Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 (2) BauGB)
 - 7.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 7.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 8 Stellungnahmen erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- 9 Stellungnahmen erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - 9.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 9.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 10 Stellungnahmen 2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB