

Abwägungstabelle (Stand: 07.09.2026)

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrensname: 165 Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Zeitraum: 16.02.2026 - 18.03.2026

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	36279	Grundsätzlich begrüße ich, dass durch den Bebauungsplan eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt werden soll. Die Begrenzung der Gebäudehöhe halte ich für sinnvoll, um den Charakter des Wohngebiets zu erhalten, und um Beschattungen (PV) zu vermeiden. Bedenken habe ich jedoch hinsichtlich der sehr konkreten Vorgaben zur Lage der Gebäude auf meinem Grundstück, so wie die zwingende Anordnung der Stellplätze hinter dem Haus. Mein Vorgarten ist schön begrünt, aber für Stellplätze, Bewegungsfläche, Zufahrten werden Flächen hinter dem Haus versiegelt. Wir haben jetzt schon zwei Garagen im Keller, die auch später genutzt werden können. Das schränkt aus meiner Sicht die individuelle Nutzung meines großen Grundstücks für die Zukunft ein. Ich würde es begrüßen, wenn hier mehr planerische Flexibilität vorgesehen werden könnte, um zum Beispiel ein angemessenes Gebäude für den familiären Bedarf mit meinen Kindern zu planen. Zudem schließe ich mich den Bedenken der Anwohner an, die schon am Informationsabend den Versatz der unterschiedlichen Nutzung im Bereich Wahrkamp 57 bemängelt haben. Ich bitte darum, diese Aspekte bei der weiteren Planung zu prüfen und die Interessen der alten Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Stellplatzflächen werden in die Bereiche zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze verlagert und aus den Gartenbereichen herausgenommen. Davon abgesehen steht es dem Grundstückseigentümer generell offen ob er die Stellplatzflächen tatsächlich für Stellplätze nutzt oder anderweitig bspw. als Grünflächen nutzt wenn der notwendige Stellplatznachweis bereits erbracht ist. Innerhalb der überbaubaren Grundfläche und den Vorgartenbereich kann der Stellplatznachweis auch erbracht werden, irrespektiv ob dies oberirdisch oder unterirdisch geschieht. Den unbeabsichtigten Versatz der Geschossigkeiten im Bereich des Grundstücks Wahrkamp 57 wurde durch die Teilung des Grundstücks in verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlicher Geschossigkeit Geltung getragen.	Die Anregung die Stellplatzflächen zu verlagern sowie den Versatz im Grundstück Wahrkamp 57 zu ändern wird in Teilen gefolgt.

2	36277	In den Plänen ihrer angestrebten Verdichtung des Gebietes wird weder eine Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt, noch stehen die Höhen der geplanten Baukörper in jeglicher nachvollziehbaren Relation zu bereits bestehenden Gebäuden.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude wurde in den dafür städtebaulich relevanten Teilbereichen WA 1 (6 WE), WA 2 (5 WE), WA 3 (4 WE), WA 5 (6 WE) und WA 7 (6 WE) ergänzt. Lediglich Teilbereich WA 4 und WA 6 weisen bewusst keine Festsetzung von Wohneinheiten auf, da in diesem straßenbegleitenden Bereich der Daruper Straße eine baulich dichtere Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum angestrebt wird. Die Gebäudehöhen wurden in den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7 an die Bestandsfirsthöhen angepasst. Im Bereich WA 3 ergibt sich eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Relation mit der festgesetzten Geschossigkeit welche aber im Hinblick auf den Planzeichnungsvorentwurf der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls reduziert wurde.	Die Anregung, Wohneinheiten festzusetzen und die maximalen Gebäudehöhen entsprechend des Bestandes anzupassen, wird in Teilen gefolgt.
3	36277	So sind zum Beispiel die bestehenden Bauwerke im innenbereich des Bebauungsplanes (WA2) Zeugen ihrer Zeit. Charakteristisch zeichnet sich das Umgebungsbild durch die Gebäudehöhe (Hochwasserschutzgebiet), relativ kleiner Wohnfläche der Baukörper und ihrer etwaigen angeglichenen Trauf- und Dachfirsthöhe ihrer Spitz- und Walmdächern. So bildet sich ein uniformer Gebietscharakter, der die ganze Straße prägt. Auch zeichnet sich das Charakterbild des Bestands durch seine einheitliche Zahl an Wohneinheiten von überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus. Aus diesem Grund allein sollte die Anzahl der Wohneinheiten in ihrem Entwurf längst hatte festgesetzt werden müssen. Wir halten eine Festsetzung auf maximal 2 Wohneinheiten für adäquat. Eine übermäßige Verdichtung enthält das Risiko einer Überformung des Charakters des Bestandes. Auch die Geschossigkeit neuer Bauwerke muss sich an den Bestandsgebäuden orientieren.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Der Annahme eines uniformen Gebietscharakters wird an dieser Stelle widersprochen. Es soll darauf hingewiesen werden, dass sich im Gebäude "Am Honigbach 4" ein Baukörper findet, der mit der beschriebenen städtebaulichen Prägung bereits bricht. Die maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten wird festgesetzt allerdings im Sinne des Ziels des Bebauungsplanes der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum nicht auf die im Bestand befindlichen 1-2 Wohneinheiten sondern auf fünf Wohneinheiten. Die Geschossigkeit wurde auf die im Bestand vorzufindenden zwei Geschosse begrenzt.	Die Anregung, die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf 1-2 festzusetzen und die Geschossigkeit im Sinne der Bestandsgebäude festzusetzen, wird in Teilen gefolgt.

4	36277	Eine Orientierung vom Mehrfamilienhaus aus den 70er Jahren am Honigbach 4, (mit Flachdach) steht nicht in Proportion mit dem Rest der bestehenden Baukörper und fügt sich nicht nahtlos in das charakteristische Bild des Gebietes ein. Deshalb ist eine Berücksichtigung dieses Bestandes weder gestalterisch, noch baulich nötig. Auch hier sollten Festsetzungen aus WA2 angewendet werden, um einen uniformen Charakter der Straße zu sichern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Hinweis, das bestehende Mehrfamilienhaus am Honigbach 4 solle aufgrund seiner von der Umgebungsbebauung abweichenden Gestaltung bei der planerischen Konzeption unberücksichtigt bleiben, wird nicht geteilt. Das Gebäude ist Bestandteil des tatsächlich vorhandenen Siedlungsbestandes und prägt die städtebauliche Situation im Plangebiet mit. Die Bestandsbebauung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans in die planerische Betrachtung einzubeziehen und kann nicht allein aufgrund einer abweichenden Bauform oder Dachgestaltung ausgeblendet werden. Auch eine Übertragung der für das WA 2 festgesetzten Regelungen auf diesen Bereich kommt nicht in Betracht. Die Festsetzungen der einzelnen Baugebiete orientieren sich an den jeweils vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie den mit der Planung verfolgten Entwicklungszielen. Für den Bereich des bestehenden Mehrfamilienhauses wird eine höhere bauliche Dichte als städtebaulich verträglich angesehen. Eine Reduzierung der zulässigen Dichte auf das Niveau des WA 2 würde den Zielen des Bebauungsplans entgegenstehen, insbesondere der angestrebten Nachverdichtung und der effizienten Nutzung bereits erschlossener Siedlungsflächen. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, die Festsetzungen des WA 2 auf diesen Bereich zu übertragen.	Der Anregung, das Mehrfamilienhaus am Honigbach 4 städtebaulich zu ignorieren oder es den Festsetzungen des WA 2 zu unterlegen, wird nicht gefolgt.
5	36277	In Anlage 3 der Informationsveranstaltung ist die höchste ermittelte Gebäudehöhe 4.60m (Teilgebiet WA3). Dies steht nun einer geplanten Gebäudehöhe von 10.50m gegenüber. Das ist mehr als doppelt so hoch und würden infolgedessen für eine Überformung des Gebietes, und dementsprechend eine unzureichende Erhaltung des Gebietscharakters sorgen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die maximalen Gebäudehöhen wurden im Teilbereich WA 3 im Vergleich zu den maximalen Gebäudehöhen im Planzeichnungsvorentwurf der frühzeitigen Beteiligung reduziert. Anstatt einer relativen Gebäudehöhe von ca. 10,50 m wurde die relative Gebäudehöhe auf ca. 8 m reduziert. Dies ermöglicht einen Ausbau von zwei Vollgeschossen mit Dachausbau bei entsprechender Dachform (Walm- oder Satteldach) verhindert aber aufgrund der Gebäudehöhe den Ausbau eines Nicht-Vollgeschosses bei einem Flachdach.	Der Anregung, die maximale Gebäudehöhen in WA 3 anzupassen, wird gefolgt.

6	36277	In den vorliegenden Plänen sollen Stellplätze in WA2 ausschließlich im hinteren Gartenbereich angeordnet werden. Ein Großteil des gesamten Gebietes ist jedoch anfällig für Hochwasser. Eine derartig überdimensionierte Versiegelung der Grünflächen für Garagen und Stellplätze bedeutet, dass im Falle eines Hochwassers, ungenügend Wasser ablaufen kann, und somit das Risiko für Wasser- und Sachschäden enorm erhöht. Das gilt nicht nur für Bereiche die dann bereits versiegelt wurden, sondern auch noch unversiegelte anliegende bestehende Bereiche könnten die Folgen durch übermäßig versiegelte Flächen spüren. Das ist in unseren Augen absolut verantwortungslos. Weiterhin steht eine solche Versiegelung, wie sie in ihren Plänen zu finden sind, im starken Kontrast zu den Festsetzungen des Planungskonzeptes (3.1), welche "auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung, eine Verbesserung des Mikroklimas, sowie den Erhalt und die Stärkung grüner Strukturen im Quartier abzielt". Die Folgen dieser geplanten Versiegelung wäre also, dass die bestehende Grünflächen nicht erhalten und geschützt werden, was zwangsläufig zu einer "Versteinerung" des Gebietes führen wird. Die bestehende Tiefe der Vorgärten bietet ausreichend Platz für gut geordnete Stellplätze. Es besteht deshalb keine Gründe, die eine Änderung der aktuellen Anordnung von Stellplätzen rechtfertigen würden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stellplätze die im Planzeichnungsvorentwurf der frühzeitigen Beteiligung in den hinteren Gartenbereichen des Teilbereichs WA 2 situiert waren wurden entfernt. Die Stellplätze in die Vorgartenbereiche zu verlagern wird zugestimmt, dennoch sollten diese vorzugsweise innerhalb der überbaubaren Grundfläche und den ausgewiesenen Stellplatzflächen die sich zwischen den Baufenstern und den Grundstücksgrenzen im WA 2 befinden angeordnet werden.	Die Anregung, die Stellplatzfläche in den hinteren Gartenbereichen zu entfernen und diese in die Vorgartenflächen, die überbaubare Grundstücksfläche und etwaige Stellplatzflächen zu verlagern, wird gefolgt.
---	-------	---	--	---

7	36276	Die gewünschte und behutsame Nachverdichtung, die den bestehenden Gebietscharakter wahren soll, setzt voraus, dass sich die Höhen der Baukörper und die Anzahl von Wohneinheiten harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen. Der verantwortungsvolle und verträgliche Umgang mit Bauland steht im vorliegenden Entwurf im Widerspruch zur "Erhaltung des Gebietscharakters". Die angestrebte Verdichtung in ihrer Kubatur und Unmaßstäblichkeit, sowie die nicht festgesetzte Anzahl an Wohneinheiten, beinhalten die Gefahr der "Überformung" des vorhandenen Städtebaues.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die inhaltliche Ausgestaltung der Festsetzungen und des Bauleitplans zielt vorrangig darauf ab, die Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und eine gezielte und gesteuerte Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang zu schaffen. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen die vorhandenen baulichen Potenziale des Planungsgebiets, insbesondere auf tiefen Grundstücken, für eine zusätzliche Wohnnutzung mobilisiert werden. Die bestehenden städtebaulich-morphologischen Merkmale des Plangebiets werden dabei als Orientierungsrahmen für die Festsetzungen berücksichtigt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die zusätzliche Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Kubatur, Nutzung und Maßstäblichkeit in einem angemessenen Verhältnis zur vorhanden Bebauung steht.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
8	36276	Die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen verspringt im Bereich des Flurstückes 436 (Wahrkamp 57). Um die gewünschte Trennung zwischen 3-geschossigem Außenbereich und 2-geschossigem Innenbereich zu gewährleisten, müsste diese Linie parallel zum Wahrkamp in Verlängerung des Flurstücks 296 (Wahrkamp 59) auf die Verlängerung der Linie parallel zur Straße Am Honigbach zulaufen. In diesem Fall unabhängig von Grundstücksgrenzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Anpassung dient der Sicherung der städtebaulich beabsichtigten Gliederung des Plangebietes sowie dem Erhalt der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der Bebauung im Bereich des Wahrkamps und verhindert eine Ausweitung der für den straßenbegleitenden Bereich vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung in die rückwärtigen, zweigeschossig geprägten Grundstücksbereiche.	Der Anregung, die Trennlinie entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 296 und Flurstück 735 zu erweitern und das Flurstück 436 bauplanungsrechtlich zu trennen wird gefolgt.

9	36276	Um die Bebauungsstruktur des Wohnumfeldes zu berücksichtigen, sollte in WA 3 und WA 6 die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 Geschosse festgesetzt werden. Die bisher ermöglichte Kombination der Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses bei einem 2-geschossigem Gebäude mit Flachdach ist abzulehnen. Nur so wäre die Außenerscheinung, von 2-geschossigen Gebäuden mit einem Flachdach und bei Gebäuden mit einem Geschoss und geneigten Dächern, zu wahren.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen im Innenbereich des Planungsgebietes wird auf 2 begrenzt. Die Kombination von 2 Vollgeschossen mit einem Nicht-Vollgeschoss wird durch die Konstellation von Höhenfestsetzungen, Festsetzungen bezüglich der Dachformen und der Festsetzung der maximalen Vollgeschosse in den Teilbereichen WA 3 und WA 5 ausgeschlossen. Die in den Innenbereich hineinragenden Flurstücke 293 und 292 werden durch eine Trennlinie geteilt und aufgrund ihrer herausstechenden Gebäudehöhe in einen eigenen Teilbereich (WA 7) aufgenommen. Dieser wird ebenfalls anhand seiner festgesetzten Dachformen, Dachneigung und Gebäudehöhen das Entstehen von Nicht-Vollgeschossen auf zwei Vollgeschossen verhindern.	Der Anregung die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und ehemalg WA 6 (jetzt WA 5) auf zwei Vollgeschosse festzusetzen wird gefolgt.
10	36276	Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen in diesem Bereich sollte unter diesen Gesichtspunkten reduziert werden. Die in Anlage 3 der Informationsveranstaltung veröffentlichte Gebäudehöhe von 4,60 m als Höhe des höchsten Bestandsgebäudes in Teilgebiet WA 3 steht einer geplanten Gebäudehöhe von 10,50 m gegenüber. Das bedeutet eine Höhendifferenz von +5,90 m. Vor dem Hintergrund, dass die Geschossigkeit, wie oben beschrieben korrigiert würde, wäre eine Höhenentwicklung von mehr als dem Doppelten nicht erforderlich.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 91,50 m ü. NHN reduziert was einer relativen Gebäudehöhe von ca. 8 m entspricht. Die Höhe dieser baulichen Anlagen lässt eine II Geschossigkeit mit Dachausbau zu. Die Möglichkeit eines Nicht-Vollgeschosses wird durch die Kombination von Höhenfestsetzungen, Geschossigkeit und Dachfestsetzungen verhindert.	Der Anregung die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage zu reduzieren wird gefolgt.
11	36276	“Entlang des Honigbachs wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt, in dem bauliche Anlagen unzulässig sind“. Dieser Festsetzung ist ausdrücklich zuzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

12	36276	Die ausgewiesenen "Höhen der höchsten Bestandsgebäude in den Teilgebieten" sind bezogen auf "FOK als unteren Bezugspunkt". Diese geplanten Festlegungen der Höhen der baulichen Anlagen sind nicht ausreichend, da keine einheitlichen OKFF im Bestand vorhanden sind. Trauf-, First- und Attikahöhen sollten verbindlich festgelegt werden. Die zur Verfügung stehenden Tabellen zu den Höhen der baulichen Anlagen sind irreführend. Leider sind die ermittelten Bestands- und Gebäudehöhen nicht öffentlich gemacht, obwohl sie vorliegen.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die ausgewiesenen "Höhen der höchsten Bestandsgebäude in den Teilgebiete" sind bezogen auf "FOK als unteren Bezugspunkt" stellen nicht die absolute Höhe der Gebäude im Bebauungsplan dar und sind dementsprechend auch nicht als diese festgesetzt, sondern dienen lediglich zur Veranschaulichung der relativen Gebäudehöhen im Plangebiet. Im Bebauungsplan ist die Oberkante (OK) der Dächer als maximale Höhe der baulichen Anlagen definiert und wird durch das amtliche Höhenbezugssystem Meter über Normalhöhennull dargestellt wobei das Normalhöhennull den unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen darstellt. Traufhöhen wurden entlang der Straße "Am Honigbach" festgesetzt um den dortigen Charakter des Straßenzuges aufzugreifen und planungsrechtlich zu sichern. Im Rest des Plangebietes wird auf die Festsetzung von Trauf-, und Attikahöhen im Hinblick auf die Einschränkung der eigentumsrechtlichen Flexibilität der Grundstückseigentümer verzichtet.	Der Anregung die Höhen aller Gebäude im Bebauungsplan in Trauf- und Attikahöhen festzulegen wird in Teilen gefolgt.
13	36276	Zudem sollte die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE festgesetzt werden, da im Bestand des Innenbereiches ausschließlich Gebäude mit einer WE vorhanden sind. Die Verdoppelung der WE ist in diesem sensiblen Bereich durchaus ausreichend.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Jedoch werden zur Begrenzung der aus der Wohnnutzung resultierenden Verkehre sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Teilbereich WA 2 die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf 5 gesetzt. Im Teilbereich WA 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal 4 begrenzt. In den Teilbereichen WA 1, WA 5 und WA 7 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf 6 festgesetzt.	Der Anregung die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf 2 festzusetzen wird nicht gefolgt.

14	36276	Der für weitere Wohnungseinheiten erforderliche Stellplatzbedarf im Innenbereich (WA 3 / WA 6) ist in den überbaubaren Flächen kaum umsetzbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Aufteilung der Grundstücksflächen sowie die Anordnung von Gebäuden und Stellplätzen bleibt der Objektplanung vorbehalten. Ob und in welchem Umfang zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden können, richtet sich unter anderem nach dem erforderlichen Stellplatznachweis, der im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
15	36276	Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass sich zukünftig die vorhandenen Grundstücksgrößen durch Teilungen wesentlich verkleinern könnten. Das hätte zur Folge, dass die Baufelder geteilt würden. Die Konsequenz wäre unter Umständen, dass bei der festgeschriebenen offenen Bauweise, durch jede erforderliche Teilung der Baufelder/Grundstücke eine Verdoppelung der maximal festgesetzten WE erfolgen würde. Diese Bedenken sollten bei den erforderlichen Festsetzungen Berücksichtigung finden.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit künftiger Grundstücksteilungen wird gesehen. Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur offenen Bauweise sowie zu den weiteren Maßvorgaben die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung vorgegeben. Darüber hinaus sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend angesehen, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung des Plangebietes zu sichern.	Die Anregung, dass es bei der Teilungen von Grundstücken zu einer Verdopplung der Wohneinheiten kommen kann, wird zur Kenntnis genommen.

16	36276	Die Daruper Straße mit Alleecharakter, wird durch weitere, erhaltenswerte und stadtbildprägende Bäume gestaltet. Dieser Charakter sollte unbedingt erhalten werden. Die vorhandene Bebauung unterscheidet sich in Kubatur und Nutzung wesentlich von der reinen Wohnstraße "Am Honigbach", die durch Ein- und Zweifamilienhäuser gestaltet ist. Hier findet sich ein homogener Gebietscharakter, der die Straße beidseitig prägt. Die Häuser sind in einer Flucht angeordnet, haben annähernd einheitliche Trauf- und Firsthöhen und sind charakteristisch durch ihre Walmdächer. Die Gebäude (WA 2) sind Zeugen ihrer Zeit, hoch, aufgrund der Überflutungsgefahr des Honigbaches, jedoch lediglich Ein – und Zweifamilienhäuser mit relativ kleinen Wohnflächen. Auch dieser Gebietscharakter sollte unbedingt erhalten bleiben. Die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachform sollten deshalb auch für zukünftige Bauvorhaben in WA 2 festgelegt werden. Die Überschreitung der Bestandsfirsthöhen um 1,50 m ist nicht notwendig. Gebäude sollten in diesem Bereich keine Flachdächer aufweisen, um das Planungskonzept umsetzen zu können, welches charakteristische Merkmale des Quartiers für die Festsetzung herangezogen hat. Die Geschossigkeit soll sich an den Bestandsgebäuden orientieren. Zudem wäre die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 3 WE festzusetzen. Im derzeitigen Bestand sind es überwiegend 1 – 2 WE. Im Teilgebiet WA 1, Am Honigbach 4, ist ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach in den 70-er Jahren errichtet worden. Dieses fügt sich in der Kubatur und Gestaltung nicht in die vorhandene Bebauung ein. Die Festsetzungen aus WA 2 sollten auch hier Anwendung finden, um zukünftig den Gesamtcharakter der Straße zu sichern.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Anzumerken ist, dass es sich bei der Kubatur und Nutzung entlang der Straße "Am Honigbach" nicht um einen strikt homogenen Gebietscharakter handelt aufgrund der wie bereits durch die Stellungnahme angemerkten Kubatur des Gebäudes "Am Honigbach" Nr. 4. Trotzdem soll dem Gebietscharakter des restlichen Straßenzuges innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wurde die Dachform im WA 2 auf Walmdächer begrenzt sowie die Höhenfestsetzungen i.S.d. maximalen Gebäudehöhen des Bestandes angepasst. Es wurde sich gegen die Festsetzung von Traufhöhen entschieden um die Flexibilität bei der weiteren Entwicklung des Plangebietes zu wahren. Auch die Geschossigkeit des WA 2 wurde an den Bestand angepasst und auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die maximale Anzahl an Wohneinheiten wird in Anbetracht der Zielsetzung des Bebauungsplanes auf fünf Wohneinheiten begrenzt. Die Festsetzungen aus dem WA 2 auf das WA 1 zu beziehen wird abgelehnt mit der Begründung den Bestand im WA 1 ebenfalls planungsrechtlich sichern zu wollen. Den Bestand i.S.d. Festsetzungen des WA 2 im Hinblick auf die erwünschte Nachverdichtung zu reduzieren würde den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.	Den Anregungen wird in Teilen gefolgt. Der Anregung die Ein- und Zweifamilienhäuser Struktur der Straße "Am Honigbach" zu erhalten wird nicht gefolgt. Der Anregung Trauf- und Firsthöhen festzusetzen wird nicht gefolgt. Der Anregung Dachformen festzusetzen wird gefolgt. Der Anregung die Überschreitung der Bestandsfirsthöhen um 1,50 m zu reduzieren wird gefolgt. Der Anregung im Teilbereich WA 2 keine Flachdächer festzusetzen wird gefolgt. Der Anregung die Bestandsgebäude im Teilbereich WA 2 wie dem Bestand entsprechend auf zwei Vollgeschosse zu reduzieren wird gefolgt. Der Anregung die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 3 WE festzusetzen wird in Teilen gefolgt. Der Anregung die Festsetzungen des Teilgebiets WA 2 auf das Teilgebiet WA 1 anzuwenden wird nicht gefolgt.
----	-------	---	--	--

17	36276	Die Stellplätze in WA 2 sollen gemäß der vorliegenden Planung ausschließlich im hinteren Gartenbereich angeordnet werden. Dadurch entsteht eine nicht vertretbare Flächenversiegelung durch notwendige Zuwegung, Bewegungsfläche und Stellplatzflächen. Infolge dessen werden bestehende Grünflächen nicht erhalten und geschützt. Das steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Planungskonzeptes (3.1) "die auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung, eine Verbesserung des Mikroklimas, sowie den Erhalt und die Stärkung grüner Strukturen im Quartier abzielt". Aus städtebaulicher und ökologischer Sicht wird angeregt, die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern und auf die Errichtung von Garagenhöfen zu verzichten. Die vorhandene Vorgartentiefe in diesem Gebiet bietet mit 7.00 m ausreichend Spielraum um Stellplatzflächen gut zu ordnen und zu gestalten. Eine Gefährdung durch ausparkende Fahrzeuge ist in dieser verkehrsberuhigten Zone 30 nicht zu befürchten. In der BauO NRW ist geregelt, dass bestimmte Gebäude ohne eigene Abstandsfläche direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Dazu gehören insbesondere Garagen und Carports. Es bestehen keine außerordentlichen Gründe, dass im vorliegenden Entwurf des B-Plans diese Möglichkeiten ausgeschlossen werden und eine entsprechende Änderung sollte Berücksichtigung finden.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die vorhandenen Grünstrukturen werden durch den Verzicht auf die innen liegenden Garagenhöfe gesichert. Allerdings werden in den vorhandenen Vorgartenbereiche nur notwendige Stellplatzflächen zugelassen. Die Stellplatznachweise sollten dennoch möglichst innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür ausgewiesenen Stellplatz- und Tiefgaragenflächen nachgewiesen werden. Unter den o.g. Bedingungen kann der Aussage, dass keine Gefährdung der ausparkenden Fahrzeuge zu befürchten sind gefolgt werden. Zum Erhalt bestehender Anlagen werden Ausnahmen für vorhandene Garagen und Carports berücksichtigt, diese genießen wie üblich Bestandsschutz. Im Übrigen wird an der Festsetzung festgehalten, da Stellplätze, Garagen und Carports aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Stellplatz- und Tiefgaragenflächen nachgewiesen werden sollen. Dies dient insbesondere dem Schutz der Vorgartenbereiche und der Sicherung eines geordneten Ortsbildes.	Den Anregungen wird in Teilen gefolgt. Der Anregung auf die im hinteren Gartenbereich angeordneten Stellplatzflächen zu verzichten wird gefolgt. Der Anregung notwendige Stellplatzflächen in den Vorgartenbereichen anzuordnen wird gefolgt. Der Anregung zu ermöglichen Garagen, Carports und Stellplätze im Allgemeinen an der Grundstücksgrenze in den Teilgebieten WA 3 und WA 2 zu errichten wird gefolgt.
----	-------	---	---	--

18	36272	In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 3.1) spricht auch die Stadt Coesfeld von dem Ziel, „den prägenden Gebietscharakter zu erhalten und sicherzustellen, dass sich potenzielle Neubauten hinsichtlich ihrer Nutzung, Kubatur und Maßstäblichkeit in die bestehende Bebauung einfügen. Hierzu werden bestehende Wohnformen, Gebäudehöhen und -großen sowie weitere charakteristische Merkmale des Quartiers als Orientierungsrahmen für die Festsetzungen herangezogen.“ Über die Formulierung dieses Ziels hinaus lässt der Entwurf des Bebauungsplanes jedoch nicht erkennen, wie dieses Ziel wirksam planungsrechtlich umgesetzt wird.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die inhaltliche Ausgestaltung der Festsetzungen und des Bauleitplans zielt vorrangig darauf ab, die Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und eine gezielte und gesteuerte Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang zu schaffen. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen die vorhandenen baulichen Potenziale des Planungsgebiets, insbesondere auf tiefen Grundstücken, für eine zusätzliche Wohnnutzung mobilisiert werden. Die bestehenden städtebaulich-morphologischen Merkmale des Plangebiets werden dabei als Orientierungsrahmen für die Festsetzungen berücksichtigt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die zusätzliche Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Kubatur, Nutzung und Maßstäblichkeit in einem angemessenen Verhältnis zur vorhandenen Bebauung steht.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
19	36272	Es werden lediglich Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit der baulichen Anlagen getroffen, die sich an dem entlang der Daruper Straße und der Straße „Am Honigbach“ vorhan denen Bestand orientieren. Aufgrund der Heterogenität des Bestandes führt dies in der konkreten Situation allerdings nicht zu einer Strukturierung einer möglichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich. In diesem Zusammenhang möchte wir darum bitten, die bestehenden Gelände-/Straßenhöhen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen, damit die tatsächliche Höhe der zulässigen Gebäude zweifelsfrei bereits aus der Planurkunde zu entnehmen ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Geländehöhenpunkte wurde in die Planzeichnung aufgenommen.	Der Anregung, die Geländepunkte in die Planzeichnung mit aufzunehmen, wird gefolgt.

20	36272	Anders als in der Begründung beschrieben, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keineswegs auf die Art der Wohnbebauung im Quartier ein. Die Nachverdichtung wird ausschließlich unter dem Aspekt der Gebäudekubatur betrachtet. Die Art der Wohngebäude, seien es Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser, die für den besonderen Charakter des Quartiers von besonderer Bedeutung sind, wird nicht weiter gewürdigt. Durch die Festsetzung von „Einzelhäusern“ in offener Bauweise wird z.B. der Bebauung Wahrkamp Nr. 53 die planungsrechtliche Grundlage entzogen, ohne das hierfür nähere Gründe benannt werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass Aussagen zur Art bzw. Form der Wohnbebauung entfallen. Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die Steuerung bestimmter Wohngebäudeformen, sondern die Festlegung eines städtebaulichen Rahmens für die zukünftige Entwicklung des Quartiers. Hierzu werden insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Gebäudehöhen, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise getroffen. Gleichzeitig sollen ausreichende Spielräume für zukünftige bauliche Entwicklungen erhalten bleiben. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.	Der Anregung die Begründung in der Form anzupassen, dass näher auf die Art der Wohnbebauung eingegangen wird, wird gefolgt.
21	36272	Für die Daruper Straße ist grundsätzlich die Möglichkeit einer verdichteten Bebauung entlang der Straße zu begrüßen. Auch wenn die 3-Geschossigkeit hier bisher eine Ausnahme darstellt, ist dies langfristig im Sinne der Entwicklung dichter Siedlungsstrukturen zu befürworten. Für die Straße „Am Honigbach“ ist unabhängig von der Frage der Geschossigkeit eine weitere Verdichtung der Bebauung aufgrund der Abbindung der Straße „Am Honigbach“ im Bereich der Kreuzung mit der Straße „Wildbahn“ unter verkehrlichen Gesichtspunkten frag würdig.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Geschossigkeit der Bebauung wurde im Bereich der Straße "Am Honigbach" auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zudem wurde die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude auf 5 beschränkt. Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Zur Begrenzung der aus der Wohnnutzung resultierenden Verkehre wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes beschränkt. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen sowie des im Verhältnis zur vorhandenen Siedlungsstruktur nur moderaten zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden keine unzumutbaren verkehrlichen Auswirkungen auf die Straße „Am Honigbach“ erwartet. Die Planung wird daher unverändert beibehalten.	Der Anregung, die Geschossigkeit und bauliche Dichte entlang der Straße "Am Honigbach" zu reduzieren, wird in Teilen gefolgt.

22	36272	Die festgesetzte 2-geschossige Bebauung für die beiderseits entlang des Honigbachs gelegenen Teile des Plangebietes ist grundsätzlich nachvollziehbar. Im Sinne einer besseren Integration der Bebauung in das städtebauliche Umfeld würden wir anregen, die Festsetzung einer Gebäudehöhe für diesen Bereich um die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe zu ergänzen, die der Geschossigkeit entspricht.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die städtebauliche Einfügung der geplanten Bebauung wird bereits durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe ausreichend gesichert. Eine zusätzliche Steuerung der Traufhöhe im gesamten Plangebiet ist zur Erreichung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Lediglich entlang der Straße "Am Honigbach" wird die Traufhöhe festgesetzt um dem besonderen Charakter des Straßenzuges planungsrechtlich zu sichern. Durch den Verzicht auf eine Traufhöhenfestsetzung im restlichen Plangebiet wird zudem ein angemessener Gestaltungsspielraum für unterschiedliche Dachformen und Gebäudeausführungen erhalten, ohne dass hierdurch nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder die Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur zu erwarten sind.	Der Anregung, die maximale Traufhöhe die der Geschossigkeit entspricht festzusetzen, wird in Teilen gefolgt.
----	--------------	---	---	---

23	36272	Zudem fehlt der Planung ein Regulativ für die in diesem Bereich künftig zulässige und gewünschte Dichte sowie die Art der Wohnbebauung. Hier wird lediglich auf die Grundflächenzahl und eine Steuerung über die vermeintlich beschränkte Möglichkeit der Anordnung von Stellplätzen verwiesen. Unter Berücksichtigung des auch seitens der Stadt formulierten Planungsziels einer Entwicklung, die „die charakteristischen Merkmale des Quartiers“ berücksichtigt, und der Tatsache, dass sich im rückwärtigen Bereich entlang des Honigbachs auch heute mit Ausnahme des Grundstücks am „Wahrkamp“ lediglich Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauform (Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) befinden, möchten wir daher anregen, für diese Flächen (im Bebauungsplan als WA 1 [teilw.], WA 3, WA 6 gekennzeichnet) über die bisherigen Festsetzungen hinaus eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal vier Wohneinheiten je Wohngebäude vorzunehmen, um die gewünschte aufgelockerte Struktur in diesem Bereich zu erhalten und gleichzeitig ein Potenzial für die Nachverdichtung zu ermöglichen. Für die zur Straße „Am Honigbach“ orientierten Flächen würde diese Begrenzung zudem eine positive Wirkung im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zeigen.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Zur Steuerung der baulichen Dichte und zur Begrenzung der aus der Wohnnutzung resultierenden Verkehre wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im Bebauungsplan begrenzt. Im Teilbereich WA 3 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude entsprechend der Anregung auf vier Wohneinheiten festgesetzt. Im Teilbereich WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. In den Teilbereichen WA 1, WA 5 und WA 7 werden maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Somit ergibt sich eine dichtere Bebauung entlang der Daruper Straße und eine weniger dichte Bebauung im Innenbereich des Plangebiets um den Honigbach und der Bebauung entlang der Straße "Am Honigbach". Damit wird der besonderen städtebaulichen Situation dieses Bereichs Rechnung getragen und zugleich eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht.	Der Anregung, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 [teilw.], WA 3, WA 5 (ehemals 6) und WA 7 (ehemals 8) die maximale Anzahl an Wohnungseinheiten auf vier festzusetzen, wird in Teilen gefolgt.
24	36272	Im Bezug auf die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile von der Daruper Straße bzw. von der Straße „Am Honigbach“ setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungs rechte fest. Diese stimmen vielfach mit der vorhandenen Nutzung der Grundstücke nicht überein. Da diese Festsetzungen ohnehin einer grundbuchlichen Umsetzung bedürfen und von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten keine Ausschlusswirkung bezüglich einer Erschließung an anderer Stelle ausgeht, würden wir anregen, diese ersatzlos zu streichen und die Festlegung einer möglichen späteren Umsetzung zu überlassen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte wurden entsprechend der Anregung ersatzlos gestrichen.	Der Anregung, die festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte ersatzlos zu streichen, wird gefolgt.

25	36272	In diesem Zusammenhang ist der Umgang mit dem Baumbestand an der Daruper Straße zu überprüfen. Im Bereich Daruper Straße 15 verläuft das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich eines als zu erhalten festgesetzten Baumstandortes. Diese in sich widersprüchliche Festsetzung ist zu korrigieren. Die großflächige Festsetzung von „Flächen für Stellplätze“ im Bereich des Grundstücks Daruper Straße 17 steht zudem im Widerspruch zu dem gleichzeitig richtigerweise festgesetzten Erhaltungsgebot für die dort vorhandenen Bäume, die für diesen Bereich der Daruper Straße aufgrund ihres Habitus prägend sind. Wir regen an, im Bebauungsplan eine eindeutige Festlegung im Sinne des Baumerhalts zu treffen und die übrigen Festsetzungen (Stellplatzflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) daran anzupassen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das in der Anregung benannte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht wurde aus der Planzeichnung entfernt. Eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen zum "Erhalt der Bäume" wurde vorgenommen um den Widerspruch zwischen dem Erhaltungsgebot der vorhanden Bäume und den "Flächen für Stellplätze" zu lösen.	Der Anregung die widersprüchliche Festsetzung zu korrigieren wird gefolgt. Der Anregung eine Festlegung im Sinne des Baumerhalts zu treffen wird gefolgt.
----	--------------	---	---	---

26	36272	Nicht nachvollziehbar und aufgrund der Niederschriften zu den entsprechenden Gremiensitzungen nicht erklärbar sind die Gründe für die deutlich eingeschränkte Sicherung des vorhandenen Baumbestandes auf den Grundstücken Daruper Straße 17 und 19. Vor dem Hintergrund, dass die Bäume, die nunmehr entfallen sollen, in ihrem Kronenbereich mit den verbleibenden Bäumen an der Daruper Straße eng verwoben sind, würde eine Beseitigung dieser Bäume auch zu einer nachhaltigen Schädigung der im Bebauungsplan weiterhin festgesetzten Bäume führen. Der Aussage in der Begründung, dass allein die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume erhaltenswert und stadtbildprägend seien, wird an dieser Stelle deutlich widersprochen. Hierzu regen wir an, die betreffenden Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten zu sichern. An dieser Stelle sei nur noch einmal auf die mit diesem Bebauungsplan selbst gesteckten Ziele der Stadt Coesfeld verwiesen (Kapitel 3.1): „... Die angestrebte Innenentwicklung wird durch Festsetzungen flankiert, die auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung, eine Verbesserung des Mikroklimas sowie den Erhalt und die Stärkung grüner Strukturen im Quartier abzielen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die zukünftige städtebauliche Entwicklung sowohl den Belangen des Klimaschutzes als auch den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung trägt.“	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Dem Rat der Stadt Coesfeld am 10.02.2026, dem Umweltausschuss am 21.01.2026 und dem Plan und Bauausschuss am 22.01.2026 wurde im Rahmen der Vorlage 001/2026 für die frühzeitige Beteiligung eine Auswahl aus zwei Varianten (A und B) des Planzeichnungsvorentwurfs vorgelegt die auf einer Begehung des Baumkontrolleurs der Stadt Coesfeld beruhen welcher die erhaltenswerten Bäume identifiziert und in Absprache mit dem beauftragten Vermesser lokalisiert hatte. Der Rat der Stadt entschied sich schlussendlich für die Version des Planzeichnungsvorentwurfs der weniger zu erhaltende Bäume festgesetzt hatte und dementsprechend größere Baufelder ermöglichte. Die Bedenken bezüglich des mit der Allee auf der Daruper Straße verwobenen Baumbestandes auf den Grundstücken Daruper Straße 17 und 19 werden seitens der Stadtverwaltung in Absprache mit dem Baumkontrolleur der Stadt Coesfeld abgelehnt.	Der Anregung, die betreffenden Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten zu sichern, wird nicht gefolgt.
----	-------	---	--	--

27	36272	In der Begründung (nicht in der Planzeichnung) wird beschrieben, es würden gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Hier soll die Dachneigung für sogenannte „Flachdächer“ auf maximal 20° beschränkt werden. Ein Dach mit einer Dachneigung von 20° ist allerdings nicht als Flachdach zu bezeichnen, welches sich der Definition nach selbst bei geringer Dachneigung dadurch auszeichnet, dass die Dachfläche - von der Straße aus betrachtet - nicht wahrnehmbar ist und eine umlaufend gleiche Traufe besitzt. Demgegenüber weisen Pultdächer, wie hier möglich, deutlich unterschiedliche Trauf- bzw. Firsthöhen auf. Diese Dachform ist dem Quartier bisher trotz aller Heterogenität fremd. Aufgrund der im Bereich des Firstes sehr großen Wandhöhe bei Pultdächern ist diese Dachform in einem ansonsten durch einheitliche Traufen geprägten Gebiet städtebaulich problematisch. Von daher regen wir an, im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Dachgestaltung aufzunehmen, die Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässt, Pultdächer jedoch ausschließt. Die Dachneigung für Flachdächer sollte auf maximal 5° begrenzt werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die entlang der Daruper Straße festgesetzten Firstrichtungen unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes keinen Sinn ergeben. Die straßenbegleitend festgesetzte Firstrichtung (Daruper Str. 13/15) widerspricht der vorhandenen Bebauung, ohne dass hierzu nähere Ausführungen in der Begründung getroffen werden.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Ausführungen zu den Flachdächern wurde angepasst, auch im restlichen Plangebiet wurden Dachformen entsprechend der Ziele des Bebauungsplanes festgesetzt. Dabei wurden Sattel-, Walm-, und Flachdächer ermöglicht. Lediglich in den Teilbereichen WA 2 und WA 7 gibt es differenzierte Festsetzungen zu Dachformen. In WA 2 sind nur Walmdächer zulässig um den Charakter des Straßenzugs zu erhalten. In WA 7 wurde mit derselben Begründung Walm-, und Satteldächer festgesetzt. Auch die straßenbegleitenden Firstrichtungen wurden entsprechend der Stellungnahme an den Bestand angepasst.	Der Anregung, die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachformen anzupassen und Festsetzungen aufzunehmen die das Errichten von Pultdächern verhindern, wird in Teilen gefolgt.
28	36272	Grundsätzlich kritisch sind die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet zu bewerten. Unstreitig kann der Bebauungsplan in Verbindung mit dem Landeswassergesetz Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser fest setzen. Für eine differenzierte Regelung zulässiger Abflussbeiwerte o. Ä. fehlt es im Baugesetzbuch jedoch an einer Rechtsgrundlage. Der Bebauungsplan ist nicht das geeignete rechtliche Instrument, um Kapazitätsprobleme der kommunalen Entwässerungsanlagen zu lösen -	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auffassung, für die Festsetzung konkreter Abflussbeiwerte beziehungsweise maximal zulässiger Einleitmengen fehle es an einer Rechtsgrundlage, wird nicht geteilt. Die obergerichtliche Rechtsprechung hat entsprechende Festsetzungen bereits ausdrücklich anerkannt. So hat das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 15.09.2021 (Az. 1 ME 100/21) eine Festsetzung unbeanstandet gelassen, nach der das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser auf den	Der Anregung, dass eine differenzierte Regelung zulässiger Abflussbeiwerte o.Ä. an einer Rechtsgrundlage fehlt sowie das der Bebauungsplan kein geeignetes rechtliches Instrument darstellt, wird nicht gefolgt.

die Kanalanpassungspflicht kann durch einen Bebauungsplan nicht ausgehebelt werden.

Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt mit einer auf 12,2 l/s begrenzten Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal abzugeben ist. Ebenso hat das OVG NRW mit Urteil vom 09.10.2018 (Az. 2 D 22/17.NE) eine Festsetzung als wirksam erachtet, nach der das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt mit maximal 7,5 l/(s × ha) in ein Gewässer oder den Regenwasserkanal einzuleiten ist.

Die Rechtsprechung bestätigt damit ausdrücklich die Zulässigkeit von Festsetzungen, die konkrete Einleitungs- und Drosselungswerte vorgeben. Die Festsetzung entsprechender Abflussbeiwerte oder maximaler Einleitmengen überschreitet daher nicht die rechtlichen Möglichkeiten eines Bebauungsplans.

Zwar ist die Gemeinde grundsätzlich verpflichtet, eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen, jedoch können nach der aktuellen Rechtslage Festsetzungen zur Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser getroffen werden, wenn durch eine Prüfung der örtlichen, topographischen und baulichen Verhältnisse nachgewiesen wird, dass die Einleitungsmengen auf die bisherigen Abflussmengen begrenzt und dadurch Überlastungen des Kanalnetzes vermieden werden können. Für bereits bebaute und kanalisiert erschlossene Gebiete mit dem Ziel einer Nachverdichtung ist ausdrücklich anerkannt, dass die Gemeinde prüfen muss, ob zusätzliche Belastungen des Kanalnetzes entstehen. Ergibt diese Prüfung, dass durch private Rückhalte- und Drosselungseinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken die Einleitungsmengen auf das Bestandsniveau begrenzt werden können, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Zusätzliche öffentliche Entwässerungseinrichtungen oder eine Ertüchtigung des Kanalsystems sind in diesem Fall nicht zwingend erforderlich. Vielmehr können Festsetzungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers eine geeignete und rechtlich zulässige Alternative darstellen.

Zudem hat das OVG NRW klargestellt, dass eine Planung unzulässig wäre, wenn sie zu einer Überlastung der Kanalisation führt und hierfür keine Lösung vorsieht. Der Plangeber ist daher verpflichtet, entwässerungstechnische Konflikte

			bereits im Bauleitplanverfahren zu bewältigen. Festsetzungen zur Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser dienen gerade der Bewältigung solcher Konflikte und stellen damit ein anerkanntes Instrument der planerischen Konfliktlösung dar (OVG NRW, Beschluss vom 22.04.2022 – Az. 10 B 362/22.NE; OVG NRW, Urteil vom 10.05.2022 – Az. 2 D 109/20.NE).	
29	36272	Die Ausführungen zum Schutzgut Mensch sind im Übrigen um Aussagen zur Verkehrslärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Daruper Straße zu ergänzen. Aufgrund der Erkenntnisse aus anderen Bebauungsplänen entlang der Daruper Straße ist zu erwarten, dass bei der Anordnung von Schlafräumen oder Kinderzimmern zur Daruper Straße passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die einschlägigen Orientierungswerte hier voraussichtlich überschritten werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen.	Der Anregung, die Ausführungen des Schutzgutes Mensch um Aussagen über die Verkehrslärmbelastung und etwaige Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen, wird gefolgt.
30	36272	Nicht nachvollziehbar ist die Aussage in der Begründung, der Erhalt von „Altbäumen“ sei im Bebauungsplan gewährleistet. Wie oben dargestellt, ist ein erheblicher Anteil der bestehenden Baumsubstanz gerade nicht zum Erhalt festgesetzt und kann daher beseitigt werden. Hier sollte eine Anpassung entsprechend dem tatsächlich verfolgten Planungsziel erfolgen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.	Der Anregung, einer Anpassung der Begründung im Sinne der verfolgten Planungsziele, wird gefolgt.
31	36272	In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen zum Umgang mit den Zielen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) unzureichend sind. Die vorhandene Situation ist zu analysieren und es sind die Bereiche zu identifizieren, in denen Vorkehrungen gegen Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse getroffen werden müssen. Da das Plangebiet ebenfalls solche Bereiche aufweist, sind die Aussagen in der Begründung zu ergänzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine entsprechende Ergänzung wurde der Begründung hinzugefügt.	Der Anregung, Aussagen über Bereiche in denen Vorkehrungen gegen Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse getroffen werden müssen in der Begründung zu ergänzen, wird gefolgt.

32	36271	Die angestrebte Verdichtung in ihrer Kubatur und Unmaßstäblichkeit sowie die nicht festgesetzte Anzahl an Wohneinheiten beinhalten die Gefahr der "Überformung" des vorhandenen Städtebaues im Gebiet rund um den Honigbach: Daher sollten sich die Trauf- und Firsthöhen ebenso wie die Dachform und die Anzahl an Wohneinheiten für zukünftige Bauvorhaben in der Nachverdichtung am bestehen den Bestand im Innenbereich der Häuser orientieren und entsprechend festgelegt werden. Eine Überschreitung der Bestandsfirsthöhen um 1,50 m ist nicht notwendig, vielmehr gefährdet diese den vorhandenen Gebietscharakter. Stattdessen wäre es angemessen, die Nachverdichtung mit geringeren Trauf- und Firsthöhen anzusetzen - passend zu den Bestandsgebäuden im Innenbereich: So findet sich im Teilgebiet WA 3 die Gebäudehöhe von 4,60 m als Höhe des höchsten Bestandsgebäudes in der bisherigen Nachverdichtung. Eine geplante Gebäudehöhe für neue Gebäude im Innenbereich von 10,50 m stellt mehr als eine Verdopplung der bisherigen Höhen dar und würde den bestehenden Baucharakter des Gebiets völlig missachten.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. First- und Attikahöhen werden bereits effektiv durch die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe in Form der Gebäudeoberkante (OK) in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung wird bereits durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ausreichend gesteuert. Lediglich im WA 2 werden Traufhöhen zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des Charakters des Straßenzuges festgesetzt. Zusätzliche Traufhöhenfestsetzungen würden die für eine bedarfsgerechte Nachverdichtung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums erforderliche Flexibilität bei der Gebäudeplanung unnötig einschränken und werden daher abgelehnt. Die Höhenfestsetzungen in den Teilbereichen WA 2 und WA 5 wurden angepasst und reduziert. In WA 2 wurde die maximale Gebäudehöhe an den Bestand angepasst. Im Teilbereich WA 5 wurde die Bestandshöhe in auf eine relative Höhe von ca. 8 m angepasst, sodass sie eine Bebauung von zwei Vollgeschossen mit einem entsprechenden Dachausbau (Walm-, oder Satteldach) ohne die Möglichkeit eines Flachdaches mit Nicht-Vollgeschoss zulässt.	Der Anregung, First- und Traufhöhen festzusetzen sowie die Gebäudehöhen in WA 2 und WA 5 zu reduzieren, wird in Teilen gefolgt.
33	36271	Die ausgewiesenen "Höhen der höchsten Bestandsgebäude in den Teilgebieten" sind bezogen auf "FOK als unteren Bezugspunkt". Diese geplanten Festlegungen der Höhen der baulichen Anlagen sind nicht ausreichend. Trauf-, First- und Attikahöhen sollten verbindlich festgelegt werden. Die zur Verfügung stehenden Tabellen zu den Höhen der baulichen Anlagen sind nicht nachvollziehbar.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die ausgewiesenen "Höhen der höchsten Bestandsgebäude in den Teilgebiete" sind bezogen auf "FOK als unteren Bezugspunkt" stellen nicht die absolute Höhe der Gebäude im Bebauungsplan dar und sind dementsprechend auch nicht als diese festgesetzt, sondern dienen lediglich zur Veranschaulichung der relativen Gebäudehöhen im Plangebiet. Im Bebauungsplan ist die Oberkante (OK) der Dächer als Höhe der baulichen Anlagen definiert und wird durch das amtliche Höhenbezugssystem Meter über Normalhöhennull dargestellt wobei das Normalhöhennull (Amsterdamer Pegel) den Referenzpunkt für die Höhe der baulichen Anlagen darstellt. Die Stellungnahme der Verwaltung bezüglich der Festsetzungen von First-, Trauf-, und Attikahöhen wurden bereits beschrieben.	Der Anregung, die Trauf-, First-, und Attikahöhen festzusetzen, wird in Teilen gefolgt.

34	36271	Auch sollte sich die Geschossigkeit an den Bestandsgebäuden orientieren. Im Wohngebiet rund um den Honigbach sind alle Häuser (mit der Ausnahme der Wohnhäuser zum Einstieg in den Honigbach in der direkten Umgebung des Kreishauses) auf zwei Geschosse angelegt und werden mit 1 bis 2 Wohneinheiten bewohnt. Im Bestand des Innenbereiches werden sogar ausschließlich Gebäude mit einer WE festgelegt. Eine Verdoppelung der WE auf max 2 WE wäre in diesem sensiblen Bereich mehr als ausreichend. Dies würde sich auch an die Anzahl der Wohneinheiten in den „historischen“ und charakterlich zusammengehörenden Häusern orientieren, die vor ca 90 Jahren am Honigbach gebaut wurden und im weiteren Verlauf des Honigbaches ab Hausnummer 5 bzw. 6 stehen.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Geschossigkeit im Innenbereich des Honigbachs wird auf 2 Vollgeschosse festgelegt. Es wird im weiteren Verfahren auch wie in der Stellungnahme gefordert eine maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohnhaus festgesetzt. Im Sinne einer Nachverdichtung werden im Innenbereich des Plangebiets also WA 3 und WA 5, 4 Wohneinheiten festgesetzt bzw. im Bereich entlang der Straße "Am Honigbach" also WA 2 auf 5 Wohneinheiten festgesetzt.	Der Anregung die Geschossigkeit und Wohneinheiten festzusetzen wird in Teilen gefolgt.
35	36271	Die Stellplätze sollen gemäß der vorliegenden Planung ausschließlich im hinteren Gartenbereich angeordnet werden. Dadurch entsteht eine nicht vertretbare Flächenversiegelung durch notwendige Zuwegung, Bewegungsfläche und Stellplatzflächen. Infolge dessen werden bestehende Grünflächen nicht erhalten und geschützt. Das steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Planungskonzeptes (3.1), "die auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung, eine Verbesserung des Mikroklimas, sowie den Erhalt und die Stärkung grüner Strukturen im Quartier abzielt". Aus städtebaulicher und ökologischer Sicht wird angeregt, die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern und auf die Errichtung von Garagenhöfen zu verzichten. Eine Gefährdung durch ausparkende Fahrzeuge ist in der verkehrsberuhigten Zone 30 nicht zu befürchten. In der BauO NRW ist geregelt, dass bestimmte Gebäude ohne eigene Abstandsfläche direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Dazu gehören insbesondere Garagen und Carports. Es bestehen keine außerordentlichen Gründe, dass im vorliegenden Entwurf des B-Plans diese Möglichkeiten ausgeschlossen werden und eine entsprechende Änderung sollte Berücksichtigung finden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stellplatzflächen werden in den Bereichen WA 2 und WA 3, auf die sich vermutlich in der Stellungnahme bezogen wurde, an Seitenflächen zwischen Baufeld und Grundstücksgrenze verlagert, somit können die teilweise bereits versiegelten Zufahrtsflächen auch für Stellplätze genutzt werden und es werden die hinter liegenden Gartenflächen gesichert. Die Stellplätze können nun seitlich innerhalb der mit St gekennzeichneten Stellplatzflächen, innerhalb der überbaubaren Grundfläche oder wenn es sich um notwendige Stellplätze handelt im Vorgarten hergestellt werden. Nicht notwendige Stellplätze die sich derzeit innerhalb des Vorgartenbereichs befinden genießen Bestandsschutz.	Der Anregung die Stellplatzflächen zu verlagern wird gefolgt.

36	36268	Die Linie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen springt im Bereich des Flurstücks 436 (Wahrkamp 57). Damit die geplante Trennung zwischen dem dreigeschossigen Außenbereich und dem zweigeschossigen Innenbereich klar umgesetzt wird, sollte diese Linie anders verlaufen. Sinnvoll wäre eine Führung parallel zur Straße Wahrkamp, ausgehend von der Verlängerung des Flurstücks 296 (Wahrkamp 59) bis zur Linie parallel zur Straße Am Honigbach unabhängig von den Grundstücksgrenzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Anpassung dient der Sicherung der städtebaulich beabsichtigten Gliederung des Plangebietes sowie dem Erhalt der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der Bebauung im Bereich des Wahrkamps und verhindert eine Ausweitung der für den straßenbegleitenden Bereich vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung in die rückwärtigen, zweigeschossig geprägten Grundstücksbereiche.	Der Anregung, die Trennlinie entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 296 und Flurstück 735 zu erweitern und das Flurstück 436 bauplanungsrechtlich zu trennen wird gefolgt.
37	36268	Damit sich neue Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügen, sollte in den Bereichen WA 3 und WA 6 maximal eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt sein. Die aktuell mögliche Kombination aus zwei Vollgeschossen mit Flachdach und zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss würde Gebäude ermöglichen, die deutlich höher wirken als die vorhandene Bebauung. Das sollte aus unserer Sicht ausgeschlossen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen im Innenbereich des Planungsgebietes wird auf 2 begrenzt. Die Kombination von 2 Vollgeschossen mit einem Nicht-Vollgeschoss wird durch die Konstellation von Höhenfestsetzungen, Festsetzungen bezüglich der Dachformen und der Festsetzung der maximalen Vollgeschosse in den Teilbereichen WA 3 und WA 5 ausgeschlossen. Die in den Innenbereich hineinragenden Flurstücke 293 und 292 werden durch eine Trennlinie geteilt und aufgrund ihrer herausstechenden Gebäudehöhe in einen eigenen Teilbereich (WA 7) aufgenommen. Dieser wird ebenfalls anhand seiner festgesetzten Dachformen, Dachneigung und Gebäudehöhen das Entstehen von Nicht-Vollgeschossen auf zwei Vollgeschossen verhindern.	Der Anregung die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und ehemals WA 6 (jetzt WA 5) auf zwei Vollgeschosse festzusetzen wird gefolgt.
38	36268	Auch die zulässige Gebäudehöhe erscheint sehr hoch. Laut den Unterlagen liegt das höchste Bestandsgebäude im Teilgebiet WA 3 bei etwa 4,60 m, während künftig bis zu 10,50 m erlaubt sein sollen. Eine so große Differenz halten wir für nicht notwendig.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 91,50 m ü. NHN reduziert was einer relativen Gebäudehöhe von ca. 8 m entspricht. Die Höhe dieser baulichen Anlagen lässt eine II Geschossigkeit mit Dachausbau zu. Die Möglichkeit eines Nicht-Vollgeschosses wird durch die Kombination von Höhenfestsetzungen, Geschossigkeit und Dachfestsetzungen verhindert.	Der Anregung die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage zu reduzieren wird gefolgt.

39	36268	Außerdem sollte die Anzahl der Wohneinheiten im Innenbereich auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt werden. Im Bestand gibt es hier überwiegend Häuser mit nur einer Wohneinheit. Zwei Wohnungen pro Gebäude wären bereits eine deutliche Verdichtung.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Zur Begrenzung der aus der Wohnnutzung resultierenden Verkehre sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Teilbereich WA 2 die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 5 festgesetzt. Im Teilbereich WA 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 4 begrenzt. In den Teilbereichen WA 1, WA 5 und WA 7 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 festgesetzt. Eine weitergehende Begrenzung der Wohneinheiten entsprechend der Anregung wird nicht vorgenommen. Die festgesetzten Höchstzahlen berücksichtigen neben den verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen auch das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs.	Der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 zu begrenzen, wird teilweise gefolgt.
40	36268	Zudem sollte berücksichtigt werden, dass Grundstücke künftig geteilt werden könnten. Dadurch könnte sich die Zahl der zulässigen Wohneinheiten weiter erhöhen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit künftiger Grundstücksteilungen wird gesehen. Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur offenen Bauweise sowie zu den weiteren Maßvorgaben die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung vorgegeben. Darüber hinaus sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend angesehen, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung des Plangebietes zu sichern.	Die Anregung, dass es bei der Teilungen von Grundstücken zu einer Verdopplung der Wohneinheiten kommen kann, wird zur Kenntnis genommen.
41	36268	Die Daruper Straße ist durch ihren Alleecharakter und prägende Bäume ein wichtiges Element des Stadtbildes. Dieser Charakter sollte unbedingt erhalten bleiben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

42	36268	Die Straße Am Honigbach hat ebenfalls ein sehr einheitliches Erscheinungsbild mit Ein- und Zweifamilienhäusern, ähnlichen Gebäudehöhen und überwiegend Walmdächern. Auch diese Struktur sollte erhalten werden. Deshalb sollten für den Bereich WA 2 die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachformen als Orientierung für zukünftige Bauvorhaben festgelegt werden. Eine Erhöhung der Firsthöhe um bis zu 1,50 m erscheint nicht erforderlich. Flachdächer sollten hier nicht vorgesehen werden. Die Zahl der Wohneinheiten sollte außerdem auf maximal drei pro Gebäude begrenzt werden.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Anzumerken ist, dass es sich bei der Kubatur und Nutzung entlang der Straße "Am Honigbach" nicht um einen strikt homogenen Gebietscharakter handelt aufgrund der wie bereits durch die Stellungnahme angemerkten Kubatur des Gebäudes "Am Honigbach" Nr. 4. Trotzdem soll dem Gebietscharakter des restlichen Straßenzuges innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wurde die Dachform im WA 2 auf Walmdächer begrenzt sowie die Höhenfestsetzungen i.S.d. maximalen Gebäudehöhen des Bestandes angepasst. Es wurde sich für die Festsetzung von Traufhöhen im WA 2 entschieden um den Charakter des Straßenzuges zu erhalten aber gegen eine Festsetzung von Traufhöhen im restlichen Plangebiet um die Flexibilität bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu wahren. Auch Geschossigkeit des WA 2 wurde an den Bestand angepasst und auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die maximale Anzahl an Wohneinheiten wird begrenzt im Anbetracht der Zielsetzung des Bebauungsplanes aber im Hinblick auf eine gewünschte Nachverdichtung auf fünf Wohneinheiten begrenzt. Die Festsetzungen aus dem WA 2 auf das WA 1 zu beziehen wird abgelehnt mit der Begründung den Bestand im WA 1 ebenfalls planungsrechtlich sichern zu wollen. Den Bestand i.S.d. Festsetzungen des WA 2 im Hinblick auf die erwünschte Nachverdichtung zu reduzieren würde den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.	Den Anregungen wird in Teilen gefolgt. Der Anregung die Ein- und Zweifamilienhäuser Struktur der Straße "Am Honigbach" zu erhalten wird nicht gefolgt. Der Anregung Trauf- und Firsthöhen wird in Teilen gefolgt. Der Anregung Dachformen festzusetzen wird gefolgt. Der Anregung die Überschreitung der Bestandsfirsthöhen um 1,50 m zu reduzieren wird gefolgt. Der Anregung im Teilbereich WA 2 keine Flachdächer festzusetzen wird gefolgt. Der Anregung die Bestandsgebäude im Teilbereich WA 2 wie dem Bestand entsprechend auf zwei Vollgeschosse zu reduzieren wird gefolgt. Der Anregung die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 3 WE festzusetzen wird in Teilen gefolgt. Der Anregung die Festsetzungen des Teilgebiets WA 2 auf das Teilgebiet WA 1 anzuwenden wird nicht gefolgt.
----	--------------	---	---	---

43	36268	Nach der aktuellen Planung sollen Stellplätze im Bereich WA 2 ausschließlich im hinteren Gartenbereich angeordnet werden. Das würde jedoch zu zusätzlicher Flächenversiegelung durch Zufahrten und Stellplätze führen und vorhandene Grünflächen beeinträchtigen. Da die Vorgärten etwa 7 m tief sind, könnten Stellplätze auch dort sinnvoll angeordnet werden. In der Tempo-30-Zone ist dadurch keine besondere Gefährdung zu erwarten. Außerdem erlaubt die Bauordnung NRW grundsätzlich Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze. Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, warum diese Möglichkeit im Entwurf ausgeschlossen wird.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die vorhandenen Grünstrukturen werden durch den Verzicht auf die Innen liegenden Garagenhöfe gesichert. Allerdings werden in den vorhandenen Vorgartenbereiche nur notwendige Stellplatzflächen hergestellt. Die Stellplatznachweise sollte möglichst innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür ausgewiesenen Stellplatzflächen nachgewiesen werden. Unter den o.g. Bedingungen kann der Aussage, dass keine Gefährdung der ausparkenden Fahrzeuge zu befürchten sind gefolgt werden. Zum Erhalt bestehender Anlagen werden Ausnahmen für vorhandene Garagen und Carports berücksichtigt. Im Übrigen wird an der Festsetzung festgehalten, da Stellplätze, Garagen und Carports aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden sollen. Dies dient insbesondere dem Schutz der Vorgartenbereiche und der Sicherung eines geordneten Ortsbildes.	Der Anregung auf die im hinteren Gartenbereich angeordneten Stellplatzflächen zu verzichten wird gefolgt. Der Anregung die Stellplatzflächen in den Vorgartenbereichen anzuordnen wird gefolgt. Der Anregung zu ermöglichen Garagen, Carports und Stellplätze im Allgemeinen an der Grundstücksgrenze in den Teilgebieten WA 3 und WA 2 zu errichten wird gefolgt.
----	--------------	---	--	---

44	36267	Erstellt am: 17.03.2026 Die ausschließliche Wohnstraße "Am Honigbach" ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit relativ kleinen Wohnflächen gekennzeichnet. Dieser Gebietscharakter sollte unbedingt erhalten bleiben: Daher sollten die Drauf- und Firsthöhen sich an den Bestandsgebäuden orientieren, eine Überschreitung der Bestandsfirsthöhen ist nicht nötig. Außerdem sollte sich die Geschossigkeit an den Bestandsgebäuden orientieren. Zusätzlich sollte sich die Anzahl der Wohneinheiten am Bestand orientieren. Die Straße "Am Honigbach" weist einen in Coesfeld einzigartig erhaltenen Gebäudebestand auf, den es unbedingt zu schützen gilt; der Erhalt dieses Gebietscharakters sollte bei allen Planungen stets vorrangig berücksichtigt werden.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Traufhöhe wird lediglich im Teilbereich WA 2 festgesetzt um dem dortigen Charakter des Straßenzuges bauplanungsrechtlich zu sichern. Außerhalb des WA 2 wird die Festsetzung von Traufhöhen als nicht notwendig erachtet da diese die grundeigentumsrechtliche Flexibilität einschränken. Es wird sich eng am Bestand orientiert und die festgesetzten Höhen im Gegensatz zum Vorentwurf reduziert. Auch bei der Geschossigkeit wurde sich im Gegensatz zum Vorentwurf enger am Bestand orientiert. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan in sensiblen Bereich z.B. im Bereich um den Honigbach in den Teilbereichen WA 3, WA 5 und WA 7 sowie in den Teilbereichen entlang der Straße "Am Honigbach" WA 2 und WA 1 begrenzt, da es sich allerdings um einen Bebauungsplan handelt der eine Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat orientieren sich diese nicht am Bestand sondern liegen über diesem. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum als vorrangiges Ziel betrachtet, der Erhalt des Gebäudebestandes und des Gebietscharakters spielen trotz dessen eine wichtige Rolle und fließen in die Abwägung und das Gesamtverfahren mit ein.	Die Anregung Höhen, Geschossigkeiten und Wohneinheiten festzusetzen und am Bestand zu orientieren wird in Teilen gefolgt.
----	-------	--	--	--

45	36241	Um den Charakter der Straße am Honigbach mit seinen Stadtvillen zu erhalten, schlage ich vor, dass der Bebauungsplan die maximale Anzahl an Vollgeschossen auf 2 begrenzt und die Höhe für Traufe und First vorgibt.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Innenbereich entlang des Honigbachs in den Teilbereichen WA 3, WA 5 und WA 7 sowie im Bereich der Straße "Am Honigbach" auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Entlang des "Wahrkamps" und der "Daruper Straße" wird die Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse begrenzt, da dort eine höhere bauliche Dichte als verträglich angesehen wird und auch bereits Vorbildsbauten für eine 3 Geschossigkeit vorliegen. Traufhöhen werden lediglich im Bereich der Straße "Am Honigbach" festgesetzt um den dortigen Charakter des Straßenzuges bauplanungsrechtlich abzusichern. Im restlichen Plangebiet wird die Festsetzung von Traufhöhen als nicht notwendig erachtet, da diese die grundeigentumsrechtliche Flexibilität einschränken.	Die Anregung die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse zu begrenzen wird in Teilen gefolgt.
46	36241	Ebenso sollte die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 2 bis höchstens 3 begrenzt werden. Das würde bereits eine deutliche Verdichtung ermöglichen, da jetzt vielfach nur Einzelnutzung vorliegt. Für die Hinterbebauung sollte eine Grenze von max. 2 Wohneinheiten bei entsprechend niedrigerer Bauhöhe vorgeschrieben werden.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die maximale Anzahl an Wohneinheiten wird in bestimmten Teilbereichen begrenzt, allerdings im Sinne der Schaffung von Wohnraum mittels einer Innenverdichtung in einem höheren Maß als in der Stellungnahme beschrieben. So werden die Teilbereiche WA 3 und WA 5 die im Innenbereich des Plangebietes entlang des Honigbachs liegen auf jeweils 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt, der Teilbereich der sich entlang der Straße "Am Honigbach" befindet wird auf 5 Wohneinheiten begrenzt und der Teilbereich 7 wird auf 6 Wohneinheiten begrenzt.	Die Anregung die Wohneinheiten einzugrenzen wird in Teilen gefolgt.

47	36220	1. Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse (II) Die im Entwurf vorgesehene Verdichtung durch eine höhere Geschoszahl widerspricht dem gewachsenen Gebietscharakter. Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Umgebung ist eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse zwingend. Eine massivere Bebauung würde das Ortsbild an diesem sensiblen Übergangsbereich nachhaltig stören. Anschaulich wird dies an den unsensibel bereits platzierten Blöcken Am Wahrkamp zum Honigbach und zur Daruper Straße. Sie sind als deutlicher Stilbruch unübersehbar. Auch sollten verbindliche Trauf-, First- und Attikahöhen verbindlich festgelegt werden.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Eine allgemeine zwei Geschossigkeit im gesamten Plangebiet wird abgelehnt. Im Innenbereich des Bebauungsplanes sowie entlang der Straße Am Honigbach wird der Stellungnahme gefolgt. Gerade der Innenbereich und der Bereich entlang der Straße Am Honigbach der nicht an der Daruper Straße liegt sondern topographisch durch den Honigbach von der dichteren straßenbegleitenden Bebauung der Daruper Straße getrennt ist soll die Geschossigkeit der Bestandsbauten beibehalten werden. Die straßenbegleitende Bebauung entlang des Wahrkamps weist bereits eine drei Geschossigkeit auf, diese städtebaulichen Tatsachen der bestehenden Bebauung zu ignorieren wird ebenfalls abgelehnt. Traufhöhen wurden entlang der Straße "Am Honigbach" festgesetzt um den dortigen Charakter des Straßenzuges planungsrechtlich abzusichern. Festsetzungen zu First- und Attikahöhen werden als nicht nötig erachtet, da durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe in Form der Gebäudeoberkante (OK) in Meter über Normalhöhennull in Kombination mit den Festsetzungen zur Dachform, Geschossigkeit und Anzahl an Wohneinheiten die Gebäudehöhen ausreichend bestimmt sind.	Die Anregung, eine allgemeine zwei Geschossigkeit für das Plangebiet festzusetzen und First-, Attika-, und Traufhöhen festzusetzen wird in Teilen gefolgt.
----	-------	--	--	---

48	36220	2. Begrenzung der Wohneinheiten und der baulichen Dichte Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude sollte das ortsübliche Maß von einer Wohneinheit nur geringfügig überschreiten, somit eine Obergrenze von 2 Wohneinheiten, einhalten. Dies würde bereits eine Steigerung von 100 % bedeuten. Auch sollte die Umgehung der Grenzen durch Teilung der Baufelder entgegengewirkt werden. Eine zu hohe Konzentration von Wohneinheiten führt zwangsläufig zu einem erhöhten Versiegelungsgrad (Stellplätze, Nebenanlagen), was im direkten Widerspruch zu den Erfordernissen des Klimaschutzes steht. Zudem widerspricht eine zu hohe Verdichtung dem Charakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“ in dieser städtebaulichen Randlage. Um negative Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und die soziale Infrastruktur zu vermeiden, ist eine klare Deckelung der Wohneinheiten pro Gebäude (z. B. durch textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) notwendig. Derzeit sind z.B. an der Straße Am Honigbach maximal 1-2 Familienhäuser mit kleinen Wohnflächen die Regel. Diese werden in den meisten Fällen von einer Familie genutzt. Diese Familien haben sich auch bewusst für diese Örtlichkeit, vor dem Hintergrund des Umfeldes, entschieden. Den Charakter nunmehr aufzubrechen, widerspricht den Bestandsinteressen. Einer Entwicklung mit Augenmaß soll dabei nicht entgegengetreten werden.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Zur Begrenzung der aus der Wohnnutzung resultierenden Verkehre sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Teilbereich WA 2 die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 5 festgesetzt. Im Teilbereich WA 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 4 begrenzt. In den Teilbereichen WA 1, WA 5 und WA 7 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 festgesetzt. Eine weitergehende Begrenzung der Wohneinheiten entsprechend der Stellungnahme wird nicht vorgenommen. Die festgesetzten Höchstzahlen berücksichtigen neben den verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen auch das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs.	Die Anregung, die Wohneinheiten auf das ortsübliche Maß von 2 Wohneinheiten festzusetzen, wird in Teilen gefolgt.
49	36220	Auffällig ist hier insbesondere, dass eine Überschreitung der Bestandsfirsthöhen um 1,50 m (WA2) nicht nachvollziehbar ist. Die Gebäudeflucht und die Homogenität sollte gewahrt werden.	Stellungnahme wird gefolgt. Die maximale Gebäudehöhen wurden entsprechend des Bestandes angepasst und reduziert.	Der Anregung, die maximalen Gebäudehöhen im Sinne einer Anpassung an den Bestand zu reduzieren, wird gefolgt.

50	36220	3. Klimatische Auswirkungen: Hitzewellen und Starkregenereignisse Die im Plan angestrebte deutliche Verdichtung stellt vor dem Hintergrund des Klimawandels einen erheblichen planerischen Nachteil dar: • Hitzeschutz: Eine zu dichte Bebauung und die damit verbundene Baumasse begünstigen die Entstehung lokaler Wärmeinseln. Um die nächtliche Abkühlung und die Durchlüftung des Quartiers – insbesondere in den Sommermonaten – zu gewährleisten, ist eine aufgelockerte Bauweise mit größeren Grünanteilen notwendig. • Starkregenvorsorge: Die Lage am Honigbach erfordert eine maximale Rückhaltefähigkeit des Bodens. Jede zusätzliche Verdichtung erhöht den Versiegelungsgrad und damit den Oberflächenabfluss. Dies steigert das Risiko für Überflutungen bei Starkregenereignissen massiv. Eine Reduzierung der baulichen Dichte ist daher eine notwendige Maßnahme der Klimafolgenanpassung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die geplante Nachverdichtung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenbereich. Die zulässige bauliche Dichte bewegt sich dabei innerhalb eines städtebaulich verträglichen Rahmens und berücksichtigt die vorhandene Quartiersstruktur. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Niederschlagswasserrückhaltung sowie zum Erhalt und zur Anpflanzung von Grünstrukturen Rechnung getragen. Eine weitergehende Reduzierung der baulichen Dichte würde die angestrebte Innenentwicklung und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums unverhältnismäßig einschränken. Die Belange der Klimaanpassung wurden daher gegenüber den Zielen der Wohnraumschaffung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht höher gewichtet.	Der Anregung, einer Reduzierung der baulichen Dichte, wird nicht gefolgt.
51	36193	1. Aus unserer Sicht sind die Stellplätze parallel zur Daruper Straße auf unserem Grundstück nicht umsetzbar, da die Baumkronen der als zu erhalten gekennzeichneten Bäume diesen Bereich fast vollflächig überlagern. Mit dem beiliegenden Plan können Sie sehen, dass auf der zur Verfügung gestellten Park-Zone aktuell max. 8 Stellplätze Platz finden. Auch eine „wurzelschonende“ Ausführung wird unserer Meinung nach hier nicht zielführend sein, um eine nachhaltige Stellplatzlösung auszubilden. Daher möchten wir Sie bitten die Festsetzung dieser Bäume zu prüfen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung und damit der Erhalt der Bäume die in der Planzeichnung dargestellt sind wurden durch den Rat der Stadt Coesfeld beschlossen und in den entsprechenden Gremien diskutiert. Die erhaltenswerten Bäume wurden durch den Baumkontrolleur der Stadt Coesfeld mittels einer Begehung überprüft und identifiziert. Dementsprechend wird von der Auswahl der festgesetzten Bäume nicht abgewichen. In Kombination der Festsetzungen, der mit "St" gekennzeichneten Stellplatzflächen sowie der mit "TG" gekennzeichneten Tiefgaragenflächen sowie der verfügbaren überbaubaren Grundfläche ergeben sich genug Möglichkeiten die notwendigen Stellplätze herzustellen.	Der Anregung die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu berühren bzw. zu reduzieren wird nicht gefolgt.

52	36193	2. Bezogen auf Punkt 1 ist die Festsetzung der beiden als zu erhalten gekennzeichneten Bäume auf dem Grundstück auch nochmal dahingehend zu prüfen, ob diese Bäume nicht die angrenzenden Bäume der „prägenden Allee“ (Daruper Straße) künftig überragend und diese dadurch schadennehmen. Das übergeordnete Ziel muss der Erhalt des Baumbestands der Daruper Straße auf öffentlichem Grund sein.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Diese Fragestellung wurde mit dem Baumkontrolleur der Stadt Coesfeld erörtert und die Möglichkeit einer Beschädigung der Alleebeplantzung auf öffentlichem Grund durch die auf den Grundstücken entlang der Daruper Straße festgesetzten Bäume wurde negativ beschieden.	Der Anregung die festgesetzten Bäume zu ändern bzw. entlang der Daruper Straße weniger Bäume festzusetzen wird nicht gefolgt.
53	36193	3. Bezogen auf Punkt 1 bietet der Bauherr auch durchaus eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück oder an anderer Stelle an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zu den erhaltenen Bäumen setzen bereits Vorgaben zu Ersatzpflanzungen fest. Der Bauherr kann diese Möglichkeiten inanspruchnehmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
54	36193	4. Das vordere Baufeld zur Daruper Straße ist durch den schützenswerten Baumbestand in seiner Bebaubarkeit wesentlich eingeschränkt. Wie auch in unserem Gespräch erwähnt, ist der Schutz des Baumbestands durch die Stadt Coesfeld nachvollziehbar. Jedoch stellt sich hier die Frage, ob das Baufenster nicht für „künftige“ Bebauung parallel zur Daruper Straße verlaufen muss, ohne dass die Baumkrone als Kreissegment abgezogen wird. Mit dem angestrebten B-Plan wird Baurecht für die kommenden Jahre/Jahrzehnte geschaffen und inwieweit in diesem Zeitfenster der Baum weiterhin erhaltenswert ist, ist auf Grund vielfältiger äußerer Einflüsse und damit einhergehenden Veränderungen des Erhaltungszustandes wie beispielweise „Pilzbefall“ nicht abzusehen. Somit würde die Baumkrone dauerhaft eine Einschränkung herbeiführen, ohne künftige Bebauung dabei zu berücksichtigen. Wir regen an diesen Punkt ggf. anders zu lösen (siehe Punkt 1 bis 3) ggf. eine andere Festsetzung für die Baumkrone zu wählen, sodass das Fenster ganzheitlich parallel zur Daruper Straße verlaufen kann.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die als schützenswerte Bäume festgesetzten Bäume wurden in den politischen Gremien der Stadt Coesfeld beschlossen, dabei wurde bereits die Variante B bei der es sich um die Variante mit weniger festgesetzten Bäumen und größeren Baufenstern handelt.	Der Anregung das Baufenster anzupassen bzw. die als erhaltenswert festgesetzten Bäume zu reduzieren wird nicht gefolgt.

55	36193	5. Im Gebiet des B-Plans wurden die Baufelder in Teilen wesentlich näher an die Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) geplant als auf unserem Grundstück. In Teilen ist dies bedingt durch die vorh. Bebauung, in anderen Teilen jedoch auch für noch nicht bebaute Grundstück vorgesehen. Auf Grund dessen regen wir die Vergrößerung des hinteren Baufensters an.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Vergrößerung der hinteren Baufelder wird auch im Hinblick auf das verkleinerte Baufeld im Bereich der Daruper Straße aufgrund der festgesetzten Bäume stattgegeben.	Der Anregung die hinteren Baufelder auf den Grundstücken Daruper Straße 17, 19 und 15a zu vergrößern wird gefolgt.
56	36193	6. Ein Beitrag für die Lösung der Stellplatzfrage könnte auch die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer Zu- und Ausfahrt unter beiden Baufeldern sein. Wir regen an, eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan mit aufzunehmen Wir bitten zu berücksichtigen, dass das Grundstück Daruper Straße 17 in anderem Maße als Nachbargrundstücke durch den Baumbestand in seiner heute nach § 34 BauGB möglichen baulichen Ausnutzung eingeschränkt würde, bliebe es bei den jetzt vorgesehenen Festsetzungen. Wir bitten daher, die Notwendigkeit und den Umfang der Festsetzungen zu überprüfen und ggfs. als Kompensation geeignete Festsetzungen für Stellplätze und/oder Tiefgarage zwischen den Gebäuden in den Plan aufzunehmen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Festsetzungen zu Tiefgaragen und Tiefgaragenflächen wurden aufgenommen. Auch eine Stellplatzflächen zwischen den Baufeldern in den jeweiligen Grundstücken Daruper Straße 17 und 19 wurde hinzugefügt.	Der Anregung mehr Stellplatz- und Tiefgaragenflächen auszuweisen wird gefolgt.

57	35942	Sehr geehrte Damen und Herren, anliegend übersende ich im Auftrag der Bauherrschaft einen Übersichtsplan mit einer Verschiebung des Baufensters auf dem im Betreff genannten Grundstück in nordöstlicher Richtung zum Honigbach bei gleicher Dimensionierung und Eintragung einer Fläche für Stellplätze. Begründung: Das Grundstück "Wahrkamp 61" wird über die Straße "Wahrkamp" erschlossen und orientiert sich daher an dem angrenzenden Gebäude "Wahrkamp 59", wovon nun auch die Baufluchten übernommen werden. Die anderen inneren Grundstücke werden jeweils von der Daruper Straße erschlossen. Vor dem Gebäude sollen die notwendigen Stellplätze angeordnet werden. Da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden, beantragen wir die Verschiebung des Baufensters.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Grundstück wird vom Wahrkamp erschlossen und kann dementsprechend an die Baufluchten der Bebauung entlang des Wahrkamps angepasst werden.	Der Anregung, das Baufenster entsprechend der Stellungnahme zu verschieben und südlich des Baufensters Stellplätze anzuordnen, wird gefolgt.
----	--------------	--	---	---

58	35942	Ferner wird die bereits vorhandene Zufahrt von mehreren Grundstücken gemeinsam genutzt und wir beantragen daher, dass die Zufahrtsfläche nicht auf die GRZ 2 angerechnet werden muss, da dies aus Gründen der Gleichberechtigung zu einer unangemessenen Härte führen würde.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anrechnung der Zufahrtsflächen auf die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben und ist nicht Gegenstand einer gesonderten planerischen Entscheidung. Eine hiervon abweichende Behandlung einzelner Grundstücke ist städtebaulich nicht begründet. Eine unzumutbare Härte ist nicht erkennbar. Die bestehende Zufahrt ist baurechtlich lediglich zugunsten des rückwärtig gelegenen Grundstücks Wahrkamp 63 in Form einer Baulast gesichert. Soweit die Zufahrt darüber hinaus von weiteren Grundstücken mitgenutzt wird, begründet dies keine rechtlich gesicherte Erschließungssituation und keinen Anspruch auf eine abweichende Behandlung im Rahmen der Festsetzung der Grundflächenzahl. Zudem verfügen die straßenseitig gelegenen Grundstücke grundsätzlich über die Möglichkeit einer unmittelbaren Erschließung über die öffentliche Verkehrsfläche. Die Festsetzungen gelten für alle Grundstücke im Plangebiet gleichermaßen und gewährleisten eine sachgerechte und gleichmäßige Behandlung der Grundstückseigentümer.	Der Anregung, die Zufahrtsfläche nicht auf die GRZ 2 anzurechnen, wird nicht gefolgt.
59	35835	Erstellt am: 16.02.2026 Sehr geehrte Damen und Herren, aus unserer Sicht steht dem Bebauungsplan nichts entgegen. Mit freundlichen Grüßen Zentralrendantur der kath. Kirchengemeinden im Dekanat Coesfeld und Dülmen i. A. Heike Willner Referat Liegenschaften	-	-