

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Coesfeld
Markt 8
48653 Coesfeld

Tel.:
Fax.:
E-Mail sophia.gorschlueter@coesfeld.de

Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

bezugnehmend auf mein Schreiben vom 14.03.2021 in obiger Angelegenheit möchte ich Sie bitten mir diverse Unterlagen bezüglich der nun ausgewiesenen Bebaubarkeit des Flurstückes 820 zur Verfügung zu stellen. Hintergrund sind die schriftlichen Darlegungen von Herrn Richter zu dem Flurstück 820 aus dem Jahre 08/2017.

Ich bitte

- mir den aktuellen Flächennutzungsplan zur Verfügung zu stellen
- mich über die Grenzen der Wasserschutzzone zu informieren
- mir die Größe des Flächenanteils des Flurstückes 820 zu benennen, der als Außenbereich deklariert und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist

Gemäß Auskunft der Stadt Coesfeld ist die Parzelle 820 nicht bebaubar, da „der gesamte Bereich in einer Wasserschutzzone liegt, die generell ein Bauverbot darstellt“. Aufgrund der Darlegungen der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 2017 lege ich hiermit Einspruch gegen die aktuelle Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg ein.

In der Hoffnung meine Fragen schnellstmöglich zu beantworten verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Handwritten signature: Sophia Gorschlüter
Stadt Coesfeld
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48683 Coesfeld

 24.03.21

AZ.:60.01.02.01.157

Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg

Ihr Schreiben vom 10.03.2021

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

als  des Grundstücks Flurstück 820, Flur 19, Gemarkung Coesfeld nehme ich dankend Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und die beigefügte Entwurfsplanung zur Aufstellung eines  Bebauungsplans  im  Bereich Wahrkamp/Hexenweg/Wildbahn.

In der Sache möchte ich mich hierzu wie folgt äußern:

Der von dem Bebauungsplanentwurf umfasste Bereich der Wildbahn, in dessen Rahmen eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist, ist als Fläche auszuweisen, in der maßvoll gebaut werden kann.

Hieran ändern die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Coesfeld in der Fassung vom 12.10.2005 nichts.

Die Entscheidung, ob ein Bauvorhaben im Einklang steht mit den Anforderungen des Gewässerschutzes wird durch die untere Wasserschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die untere Wasserbehörde kann im Einzelfall von den Verboten der §§ 3-6 der Verordnung Befreiung erteilen, wenn andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung ggf. nach entsprechenden Sicherungen erfordern oder 2. das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Ausnahme mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere des Grundwasserschutzes nach entsprechenden Sicherungen vereinbar ist, § 10 der Verordnung.

Vor diesem Hintergrund wird durch die Behörde im Einzelfall geprüft, ob im Einzelfall ein Dispens von den Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt werden kann. Dies ist auch in der konkreten Situation der vorliegenden Bebauung des Grundstücks Wildbahn 35, das im Eigentum [REDACTED] bis dato zwei Mal geschehen und zwar in Bezug auf den auf dem Grundstück errichteten Anbau bzw. die Aufstockung dieses Anbaus. Exemplarisch übermittle ich den Bescheid betreffend die Befreiung von Verboten nach der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Coesfeld vom 22. März 2016, [REDACTED]

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird diese Rechtsposition möglicherweise zum Nachteil der Eigentümer verändert.

Denn eine Nutzungsbeschränkung durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes ohne Möglichkeit einer Befreiung („Dispens“) im Einzelfall wäre als Eigentumseingriff zu qualifizieren, der in dem Grad seiner Schwere mit einer Enteignung (zumindest) vergleichbar wäre, vergl. zur rechtlichen Systematik z.B. BVerwG, Urteil vom 24. Juni 1993 – 7 C 26/92 –, BVerwGE 94, zitiert nach juris Rn 42.

Eine geringfügige Bebauung wirkt bei entsprechender Einhaltung von Vorsichtsmaßnahmen während der Erstellung des Bauvorhabens bzw. der Nutzung des Bauvorhabens nicht grundwassergefährdend oder nachteilig auf die Grundwasserproduktion. Insbesondere kann mit technischen Absicherungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, dass eine signifikante Gefahrensituation für das Grundwasser entsteht.

Es wäre ein unverhältnismäßiger Eingriff in grundrechtlich geschützte Eigentumspositionen gegeben, wenn im Einzelfall die Darlegung nicht möglich wäre, dass trotz der generellen Festsetzungen der Wasserschutzverordnung im Einzelfall Gefahren für den Grundwasserschutz ausgeschlossen werden können und der Bauwillige darlegen kann, dass in Ansehung der konkreten Situation eine Versagung des Baurechts zu einer unverhältnismäßigen Härte führen würde.

In Ansehung der bereits bezeichneten Bauvorhaben der [REDACTED] war dargelegt worden, dass weitere Baumaßnahmen, namentlich in Ansehung der konkreten Situation erforderlich waren, weil der neu zu schaffende Platz für die Unterbringung der Familie [REDACTED] [REDACTED] die aus zwei Erwachsenen und zwischenzeitlich [REDACTED] Kinders besteht, erforderlich ist. Es war auch darauf hingewiesen worden, dass eine entsprechende

Baumaßnahme erforderlich ist, um [REDACTED] die Einrichtung eines eigenen Arbeitszimmers zu ermöglichen. Diese ist als [REDACTED] tätig. Parallel war dargelegt worden, dass durch technische Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund war hier der begehrte Dispens erteilt worden.

Es ist denkbar, dass in der Zukunft das hier in Rede stehende Grundstück [REDACTED] genutzt werden soll, um eine seniorengerechte Wohnung mit Einliegerwohnung für eine Pflegekraft zu errichten. Diese würde von der [REDACTED] bewohnt werden. Sie ist nach dem Tode des [REDACTED] alleinstehend und leidet an einer [REDACTED] insbesondere vor dem Hintergrund [REDACTED]. Ein barrierefreies Objekt in der Nähe des Wohnhauses des Unterzeichners ist vor diesem Hintergrund altersbedingt absehbar erforderlich.

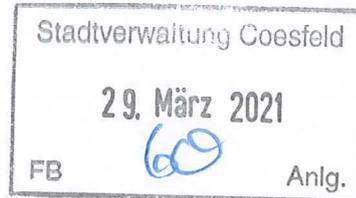
Das hier in Rede stehende Flurstück ist über die gesetzliche Regelung des § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar. Es befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks, mithin die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben über § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist grundsätzlich gegeben. Eine generelle Versagung des Baurechts durch die Festsetzungen des Bebauungsplans würden eine unverhältnismäßige Härte darstellen. Die Prüfung, ob eine Befreiung von den Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung möglich ist, sollte weiter im Einzelfall der unteren Wasserbehörde, d.h. dem Kreis Coesfeld vorbehalten bleiben. Daher sollten die Flächen an der Wildbahn, die nach § 34 BauGB einzustufen sind, nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden oder jedenfalls so eingezogen werden, dass die derzeit bestehende

Rechtsposition der Eigentümer nicht beschnitten wird. Über die Zulässigkeit der Bebauung sollte weiterhin im Rahmen von konkreten Bauanträgen in Verbindung mit Anträgen auf eine Befreiung nach § 10 der Wasserschutzgebietsverordnung im Einzelfall beschieden werden.

Bei Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

An
Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
48653 Coesfeld



Coesfeld, 26.03.2021

Betreff: Aufstellung B-Plan Wahrkamp/Hexenweg

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Gorschlüter,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen „Bebauungsplanaufstellung Wahrkamp/Hexenweg“.

Grundsätzlich begrüße ich den Vorschlag einer Bebauungsplanerstellung für das Gebiet Wahrkamp/Hexenweg.

Mit den textlichen Festsetzungen bin ich soweit einverstanden.

Wie telefonisch am 22.03.2021 mit [REDACTED] vorbesprochen, übersende ich Ihnen mit diesem Schreiben meine Ergänzung zu dem Bebauungsplanentwurf.

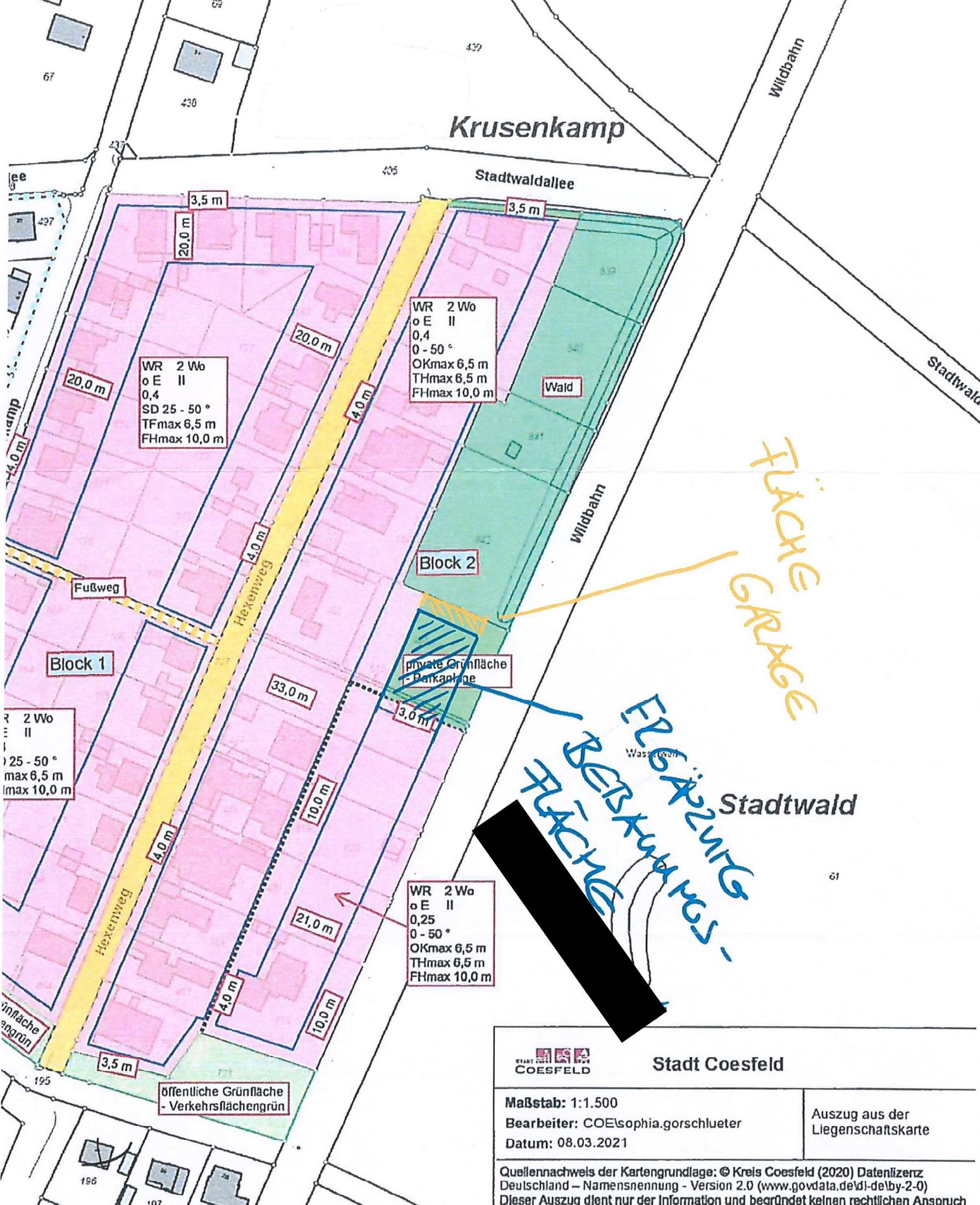
Ergänzung:

[REDACTED] Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummer: 418, 451,452, 512,853, sollen mit in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden (siehe beiliegende Skizze).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

[REDACTED]

[REDACTED]



Stadt Coesfeld

Maßstab: 1:1.500

Bearbeiter: COE|sophia.gorschlueter

Datum: 08.03.2021

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Quellennachweis der Kartengrundlage: © Kreis Coesfeld (2020) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Dieser Auszug dient nur der Information und begründet keinen rechtlichen Anspruch

Wohnquartier Wahrkamp - Hexenweg

Herrn
Stadtbaurat
Thomas Backes
Markt 8
48653 Coesfeld

Coesfeld, 05.04.2021

Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg Ihr Schreiben vom 10.03.2021

Sehr geehrter Herr Backes,

die Eigentümer der Grundstücke westlich des Wahrkamps 6a bis 16, stellen wiederholt den Antrag an die Stadt Coesfeld, für dieses Gebiet ebenfalls einen Bebauungsplan aufzustellen und die westliche Seite des Wahrkamps mit in den Geltungsbereich Block 1 einzubeziehen. Dieses war bereits mit dem Antrag vom 18.11.2019 beantragt worden. Die Grundstücke westlich des Wahrkamps (Block 3) waren seitens des Fachbereich 60 zum diesseitigen großen Unverständnis nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen worden, sondern dem Geviert Drachters Weg zugeordnet worden.

Es sind noch einmal alle Anlieger aus dem Block 3 westlich des Wahrkamps angesprochen worden, um nochmals ihre Zustimmung schriftlich zu erklären. Danach wollen die Eigentümer auch hier den derzeitigen Gebietscharakter einer 1 - 2-Familienhausbebauung und eine geringe Nachverdichtung der Grundstücke gewahrt sehen und dies durch eine Bauleitplanung absichern. Die den Antrag unterstützenden Anlieger sehen sich auch unbedingt zu der östlichen Seite des Wahrkamps zugehörig und nicht zum Geviert Drachters Weg.

Für die Grundstücke westlich des Wahrkamps 6a bis 16 ergibt sich eine deutliche Zustimmung von 75 %, da ein weiterer Eigentümer diesen Antrag zusätzlich unterstützt. Insgesamt ergibt sich für die Anlieger des Wahrkamps eine Zustimmung von 79 %. Werden die zur Stadtwaldallee gerichteten Eckgrundstücke zum Wahrkamp mit einbezogen, ergibt sich eine Zustimmung von 76 %. Dieses starke Votum der Anwohner für den Antrag und für den beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bitten wir auch entsprechend zu berücksichtigen.

Wohnquartier Wahrkamp - Hexenweg

Seite 2

Coesfeld, 05.04.2021

Insgesamt sehen wir dem Hauptansinnen der Antragstellenden, den Gebietscharakter zu erhalten und nur eine geringe Nachverdichtung zuzulassen, durch die weitreichenden Festsetzungen im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes nicht ausreichend gewahrt. Hier erbitten wir die Festsetzungen zum Teil noch deutlich einschränkender zu gestalten, damit der Gebietscharakter erhalten bleibt und unerwünschte bauliche Auswüchse zuverlässig verhindert werden.

Es entspricht auch nicht dem Antrag und dem Ansinnen der Antragstellenden, nur eine geringe Nachverdichtung zuzulassen, wenn durch den nun aufzustellenden Bebauungsplan entlang der Wildbahn dort gebaut werden kann, wo vorher offenbar keine Bebauung möglich war. Dieses war in keiner Weise Gegenstand der zahlreichen vorangegangenen Gespräche des Unterzeichners mit dem Fachbereich 60 und auch nicht Gegenstand der vielen Einzelgespräche mit den Nachbarn und nicht Gegenstand des eingereichten Antrags zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Durch eine derartige Bebauung in den geplanten Festsetzungen entlang der Wildbahn würde der Gebietscharakter nachhaltig gestört werden. Sollte hier tatsächlich der Wunsch einzelner betroffener Anlieger nach einer derartigen hohen Nachverdichtung bestehen, sollten sich nach diesseitiger Auffassung die dafür Begehrenden ebenfalls dafür eine eigene starke Mehrheit bei den Nachbarn im Geviert einholen, wie andere es auch tun müssen.

In der Anlage erhalten Sie die Zustimmungserklärungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Anwohner westlich des Wahrkamps 6a, 6, 12, 12, 14 und 16.

Mit freundlichen Grüßen

