

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

51.24 Gymnasien

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

70.03 Park- und Grünanlagen

70.07 Umweltschutz

Datum:

02.06.2021

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

16.06.2021

Kenntnisnahme

Ausschuss für Planen und Bauen

17.06.2021

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

01.07.2021

Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg"**

**- Aufstellungsbeschluss Block 3**

**- Veränderungssperre Block 3**

**- Aktuelle Plankonzeption**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, die Flurstücke entlang der Stadtwaldallee und des Drachters Weg nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 einzubeziehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Flurstücken 859, 860, 122, 123, 128, 130, 129, 131, 132, 140, 139, 141, 146, 489, 145, 148, 150 und 497 soll sich weiterhin nach § 34 BauGB richten.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg" um die Westseite des Wahrkamps zu erweitern (Entwurf e, Anlage 7). Ein Steuerungserfordernis wird gesehen. Für die Flurstücke 152, 138, 135, 396, 397, 127, 124, 125 und 120 ist das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

#### **Alternativbeschlussvorschlag 2.1 (alternativ):**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg" um die Westseite des Wahrkamps zu erweitern (Entwurf d, Anlage 4). Ein Steuerungserfordernis wird gesehen. Für die Flurstücke 152, 138, 135, 396, 397, 127, 124, 125 und 120 ist das

Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Im rückwärtigen Bereich soll nur eine Wohneinheit zulässig sein.

### **Alternativbeschlussvorschlag 2.2 (alternativ):**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ um die Westseite des Wahrkamps zu erweitern (Entwurf c, Anlage 3). Ein Steuerungserfordernis wird gesehen. Für die Flurstücke 147, 383, 384, 152, 138, 135, 396, 397, 127, 124, 125 und 120 ist das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für einen Teil des Blocks 3, erweiterter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung hat eine Größe von rd. 0,7 ha und befindet sich ca. 770 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, westlich des Stadtwalds. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die „Stadtwaldallee“, im Osten durch den „Wahrkamp“, im Süden durch die Straße „In den Kämpfen“ und im Westen durch dem „Drachters Weg“ zugehörnde Flurstücke.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 152, 138, 135, 396, 397, 127, 124, 125 und 120.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung ist aus dem anliegenden Satzungstext mit Übersichtsplan (Anlage 10.1) ersichtlich.

### **Beschlussvorschlag 3 (alternativ):**

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für einen Teil des Blocks 3, erweiterter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung hat eine Größe von rd. 0,8 ha und befindet sich ca. 770 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, westlich des Stadtwalds. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die „Stadtwaldallee“, im Osten durch den „Wahrkamp“, im Süden durch die Straße „In den Kämpfen“ und im Westen durch dem „Drachters Weg“ zugehörnde Flurstücke.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 147, 383, 384, 152, 138, 135, 396, 397, 127, 124, 125 und 120.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung ist aus dem anliegenden Satzungstext mit Übersichtsplan (Anlage 10.2) ersichtlich.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, die gem. § 19 BaunVO maximal zulässige Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten entsprechend dem mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen in den Blöcken 1 und 2 - sofern möglich - zu reduzieren. Die derzeit gemäß § 34 BauGB bestehenden Baurechte würden dadurch eingeschränkt, um die Bodenversiegelung zu verringern und großvolumige Bauten in dem Gebiet zu vermeiden.

### **Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, an der Erschließung der Flurstücke 159 und 865 durch das Verkehrsflächengrün von der Straße In den Kämpen festzuhalten. Bei maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird die Anzahl an Verkehrsbewegungen als verträglich angesehen.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Es wird beschlossen, im rückwärtigen Bereich der Ostseite Hexenweg ein weiteres schmales Baufeld auszuweisen. Die Bestandssituation der Häuserzeile entlang des Hexenwegs und die Bebauung Wildbahn wurde über den Weg der Befreiung von der Wasserschutzbehörde mitgetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei einer Abbildung im Bebauungsplan aufgrund der langjährigen Genehmigungspraxis und der am Bestand orientierten Festsetzungen keine grundlegenden Einwände vorgebracht werden. Die Erschließung ist über die Wildbahn vorgesehen.

### **Beschlussvorschlag 6 (alternativ):**

Es wird beschlossen, im rückwärtigen Bereich der Ostseite Hexenweg aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II auf die Ausweisung eines weiteren Baufelds zu verzichten.

## **Sachverhalt:**

### **A. Lage und Abgrenzung Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ hat eine Größe von rd. 5,5 ha und befindet sich ca. 850 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 155, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 187, 418, 431, 447, 448, 451, 452, 463, 512, 707, 715, 721, 746, 749, 750, 757, 761, 817, 818, 819, 820, 839, 840, 841, 842, 852, 853, 864 und 865.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

### **B. Planungsanlass / Zielsetzung**

#### Ausgangslage und bisheriges Verfahren

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

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

Im Rahmen einer von Anliegern beantragten Informationsveranstaltung am 29.10.2019 erläuterte Herr Schmitz (Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung, Verkehr), wie die Bauaufsicht der Stadt Coesfeld grundsätzlich die planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB – Bauen im unbeplanten Innenbereich unter der Maßgabe des „sich Einfügens“ – beurteilt.

Im Anschluss sprach sich die Mehrheit der Eigentümer:innen der Wohnbebauung beidseitig entlang den Straßen Wahrkamp und Hexenweg zwischen der Stadtwaldallee und In den Kämpen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus. Kernanliegen der Anlieger:innen aus dem Gebiet sind: Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise, daher die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, sowie das Freihalten des Blockinnenbereiches von weiterer Bebauung bzw. eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke. Diese Planungsziele sollen über einen Bebauungsplan gesichert werden.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu vermeiden, entschied der Rat der Stadt Coesfeld am 27.02.2020 einen Bebauungsplan und eine Veränderungssperre für das Plangebiet aufzustellen.

### Bebauungsplanaufstellung

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ soll die Steuerung im Sinne des Antrags schwerpunktmäßig über folgende Festsetzungen erfolgen:

- Beschränkung der Zahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude,
- Festsetzung einer maximal zulässigen Baukörperhöhe,
- Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse,
- Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

Da zurzeit Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, sind diese Ausgangspunkt für mögliche Festsetzungen (Anhang 1). Einschränkungen dieser Baurechte wird der Rat nur abwägungsfehlerfrei im Bebauungsplan festlegen können, wenn sie a) städtebaulich begründbar sind (öffentlicher Belang) und / oder b) von einer überwiegenden Mehrheit der Betroffenen gewünscht sind (private Belange).

Die Planvorstellungen zu Block 1 und 2 sowie erste Überlegungen zu Block 3 wurden den Eigentümer:innen mit Schreiben vom 10.03.2021 vorgestellt.

Im Rahmen einer Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021 sollte ein Meinungsbild eingeholt werden, in welchem Umfang die Festsetzungen erforderlich sind.

### Einbeziehung Block 3

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 157 umfasst lediglich das Straßengeviert Wahrkamp / Stadtwaldallee / Hexenweg / In den Kämpen und die sich anschließende Grundstückszeile östlich des Hexenweges bis zur Straße Wildbahn (siehe Anlage 11 die Wohnblöcke 1 und 2). Von einzelnen Eigentümer:innen aus dem Block 3 gab es ebenfalls den Wunsch auf Sicherung des Gebietscharakters. Es handelt sich hierbei um Eigentümer:innen von Grundstücken an der Westseite des Wahrkamp. Aber auch einigen Eigentümer:innen der Ostseite des Wahrkamp ist es ein Anliegen, dass zur Sicherung des Gebietscharakters ebenso für Grundstücke auf der Westseite des Wahrkamps planerische Festsetzungen getroffen werden, um großvolumige Mehrfamilienhäuser auszuschließen.

In einem Informationsschreiben (10.03.2021) wurden die Eigentümer:innen der Grundstücke im Block 3 gebeten sich bis zum 02.04.2021 bei der Stadt Coesfeld zu melden, ob sie ebenfalls

eine bauleitplanerische Überplanung ihres Blocks wünschen (Ziel: zurückhaltende Regelung der Nachverdichtung) – oder nicht. Von den 17 Grundstückseigentümer:innen-Gemeinschaften im Block 3 haben sich 12 zurückgemeldet (ca. 70,6 %) (Vorlage 119/2021, Anlage 4 und 5). Eine mehrheitliche Zustimmung seitens der Eigentümer:innen lag nicht vor. Die Verwaltung hat sich daher dazu entschieden im Rahmen einer Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021 erneut die zurzeit geltenden Baurechte nach § 34 BauGB aufzuzeigen, den Vorschlag der Verwaltung mit der Zonierung (4 WE, 2 WE, 1 WE) zu erörtern und die Eigentümer:innen erneut abstimmen zu lassen (differenziert nach Straßen).

Die tatsächliche und baurechtliche Situation im Block Wahrkamp, Drachtersweg, Stadtwaldallee, In den Kämpen (Block 3) unterscheidet sich maßgeblich von der im Block 1. Es ist bereits Bebauung im Blockinnenbereich (Gartenbebauung bzw. Baukörper mit großer Bebauungstiefe) sowie mindestens ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten vorhanden, das allerdings am Drachters Weg liegt (Flurstücke 139 und 140, Vereinigungsbaulast). Auch wirken die Mehrfamilienhäuser auf der Westseite Drachters Weg prägend auf dessen Ostseite.

Ein Ausschluss von Bebauung im Blockinnenbereich lässt sich daher städtebaulich kaum begründen und kaum rechtssicher festsetzen. Möglich ist lediglich eine Beschränkung der Bebauung auf ein Maß, das vom Bestand im Blockinnenbereich her ableitbar ist (z.B. I-geschossig, Dachneigung 0 – 30°, GRZ 0,3).

Da in dem Block bereits ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten (WE) vorhanden ist, ist die Einschränkung auf 2 WE nicht ohne weiteres möglich. Denkbar ist sie nur, wenn sie von einer sehr großen Mehrheit der Eigentümer:innen im Block 3 befürwortet wird. Dann wäre für die Flurstücke 139 und 140 eine gesonderte Festsetzung (4 WE) nötig. Sind aber mehrere Eigentümer:innen dagegen, dürfte die Einschränkung schwierig werden, da sowohl durch das Gebäude auf den Flurstücken 139 und 140 als auch die Mehrfamilienhäuser auf der Westseite des Drachters Wegs die Situation im Block 3 so weit vorprägen, dass eine Reduzierung auf 2 WE aufgrund der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB gegen den Willen mehrerer Eigentümer:innen nicht abwägungsfehlerfrei möglich sein dürfte.

Denkbar wäre in diesem Fall aber ein differenziertes Vorgehen nach Straßen. So könnte bei z.B. der Eigentümer:innen am Wahrkamp Westseite die Beschränkung dort auf 2 WE festgesetzt werden. Wie groß die Zustimmung der Eigentümer:innen Westseite Wahrkamp sein müsste, kann erst im Rahmen einer Abwägung der im formellen Beteiligungsverfahren (Offenlage) vorgebrachten Argumente festgestellt werden. Einerseits ist die Einheitlichkeit des Straßenbeildes am Wahrkamp bei heute noch weitgehend fehlender Vorprägung mit Mehrfamilienhäusern die Wahrung des Gebietscharakters auch ein öffentliches Interesse sein kann. Zu berücksichtigen ist aber, dass in gewissem Umfang das Gebäude Drachters Weg auch für den Wahrkamp mitprägend wirken könnte, wenn es von Teilen der Grundstücke am Wahrkamp als Baumasse wahrnehmbar sein sollte (nur nach konkreter Begehung der gartenzonen feststellbar). Gegen einen deutlich mehrheitlichen Willen der Eigentümer:innen an der Westseite wird man andererseits eine solche Einschränkung nicht abwägungsfehlerfrei als Satzungsinhalt beschließen können.

Gleiches wäre entlang der Stadtwaldallee möglich.

Dagegen würden im restlichen Teil des Blockes 3 am Drachters Weg 4 WE festgesetzt. Alternativ könnte die westliche Grenze des Bebauungsplans auch mittig im Baublock 1 festgesetzt werden und die Westhälfte verbleibt im Status nach § 34 BauGB.

Letztendlich ergeben sich sechs Varianten: von ganz restriktiv (Mehrfamilienhaus und Hinterlandbebauung als Einzelfälle), über Entwurf a, b, c und d (Anlage 2-5) sowie die gänzliche Ablehnung eines Bebauungsplans (weiterhin § 34 BauGB). Den Eigentümer:innen von Grundstücken im Block 3 wurde im Anschluss an die Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021 nochmals bis zum 24.05.2021 Zeit und Gelegenheit gegeben, sich zu äußern, ob und falls ja, in welchem Umfang sie eine bauleitplanerische Überplanung wünschen. Für eine

unkomplizierte und standardisierte Rückmeldung wurde von der Verwaltung ein Formblatt erstellt.

Von den 23 Eigentümergemeinschaften haben 9 keine Rückmeldung abgegeben. 10 sprachen sich gegen die Einbeziehung des Blocks 3 in den Bebauungsplan Nr. 157 aus, die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll sich weiterhin nach § 34 BauGB richten. Lediglich 3 Eigentümer:innen wünschen eine bauleitplanerische Überplanung (verschiedene Entwürfe, s. Anlage 6). Aufgrund der uneinheitlichen Rückmeldung ist aber auch ein differenziertes Vorgehen nach Straßen schwierig. Drei Eigentümer:innen an der Westseite Wahrkamp haben keine Stellungnahme abgegeben (Anlage 7), haben sich Anfang April aber für einen Bebauungsplan ausgesprochen (s. Vorlage 119/2021, Anlage 4 und 5).

Das uneinheitliche Bild verdeutlicht aus Sicht der Verwaltung aber auch, dass Steuerungsbedarf gegeben ist, um zukünftig strittige Entscheidungen nach § 34 BauGB im Block 3 zu vermeiden.

Zu zwei Grundstücksbereichen entlang des Wahrkamps liegen der Stadtverwaltung Informationen vor, die konkret eine Veränderung erwägen für eine rückwärtige Bebauung bis II-Geschossigkeit, max. 2 Wohneinheiten.

### Block 1

Die maßstababbildenden Vorbilder sind nicht nur innerhalb eines Baublockes, z.B. innerhalb des Blockes 1 zu suchen, sondern in diesem Fall auch auf den der Bebauung im Block 1 gegenüberliegenden Straßenseiten. Die Straßen haben in der Regel keine trennende Wirkung. So wirken nach den in den letzten Jahren von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen Grundfläche oder Bautiefe von Gebäuden an der Ostseite Hexenweg (bis 457 m<sup>2</sup> und 31,5 m Tiefe) prägend auch für die Bebauung an der gegenüberliegenden Seite. Solche Entwicklungen können nur ausgeschlossen werden, wenn dies von einer deutlichen Mehrheit der von dieser Frage Betroffenen (in diesem Fall Anlieger Westseite Hexenweg) so gewollt ist.

Im Rahmen einer Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021 sprach sich die Mehrheit der Grundstückseigentümer:innen für eine noch weitergehende Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO aus, als wie in der Ursprungsplanung dargestellt. Bereits im Vorfeld ging diesbezüglich eine Unterschriftenliste bei der Stadtverwaltung ein. Die höchstzulässige GRZ von 0,4 (d.h. 40 % der Grundstücksfläche) für ein Reines Wohngebiet (WR) würde sehr große Gebäudegrundflächen zulassen. Großvolumige Gebäude sollen aus Sicht der betroffenen Eigentümer:innen jedoch vermieden werden. Eine Einschränkung auf die heute in diesem Baublock maximal vorhandene GRZ von ca. 0,3 wäre mit den öffentlichen Interessen vereinbar und kann Ergebnis der Abwägung sein (überwiegend konform mit privaten Interessen der betroffenen Eigentümer Block 1).

Aus Sicht der Eigentümer:innen kritisch gesehen wurden die Zufahrten zu den Flurstücken 159 und 865 durch die Verkehrsflächengrünfläche (Flurstück 155). Als Gründe wurden der Schulweg zum Pius-Gymnasium und der Schutz von Bäumen genannt (Anlage 12). Die Baurechte gemäß § 34 BauGB wurden in die Bebauungsplanskizze übertragen. Die Eigentümer:innen der Flurstücke 159 und 865 hingegen befürworten diese Möglichkeit.

### Block 2

Die Eigentümer:innen des Blocks 2 haben sich überwiegend der Zielsetzung angeschlossen, den Gebietscharakter zu sichern. Hier gibt es aber auch abweichende Vorstellungen.

Gemäß der Baunutzungsverordnung ist die GRZ in Reinen Wohngebieten auf 0,4 zu beschränken. Eine Prüfung zeigte, dass durch bereits erfolgte Teilungen relativ hohe Ausnutzungsziffern auf mehreren Grundstücken vorhanden sind. Somit ist die sich aus dem Bestand ergebende Ausnutzung als auch auf den anderen Grundstücken anzusetzendes Baurecht nach § 34 BauGB auch zunächst Festsetzungsvorschlag. Einige stark versiegelte Flurstücke überschreiten die GRZ von 0,4 bereits. Die Gebäude und Nebenanlagen würden mit

einer Festsetzung auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Von einigen Eigentümer:innen wurde aber auch der Wunsch geäußert die GRZ weiter einzuschränken. Auf großen Grundstücken ermöglicht eine Bebauung von 40 % des Grundstücks eine sehr großflächige Erdgeschossbebauung. Eine geringere Ausnutzung der GRZ von ca. 0,3 wäre mit den öffentlichen Interessen vereinbar und kann Ergebnis der Abwägung sein, wenn sie weit überwiegend mit den privaten Interessen der betroffenen Eigentümer (gesamte Ostseite Hexenweg) konform geht. Denkbar ist ein differenziertes Vorgehen in Block 2: bestandsorientiert könnte im Süden eine GRZ von 0,4 und im Norden von 0,3 festgesetzt werden. Dadurch würden die Forderungen einiger Eigentümer:innen nach einer geringeren Ausnutzung berücksichtigt und dennoch die Eigentumsrechte im südlichen Block nicht allzu sehr eingeschränkt.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat sich am 21.04.2021 (Vorlage 119/2021) für den Bebauungsplanentwurf a) auf Basis des Flächennutzungsplans ausgesprochen. Die anderen Entwürfe waren nicht weiterzuverfolgen.

Die Lage des Blocks 2 im Wasserschutzgebiet Zone II erklärt die seit Jahrzehnten gegebene Einschränkung, dort überhaupt Bebauung im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigt zu bekommen. Gemäß § 5 der WSGVO sind in der Zone II bauliche Anlagen grundsätzlich verboten. Gemäß § 10 kann die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld im Einzelfall von den Verboten der §§ 3 - 6 der Verordnung eine Befreiung erteilen (u.a. Wohl der Allgemeinheit, nicht beabsichtigte Härte). Aufgrund dieser Ausnahmeregelung wurde u.a. die bisherige Bebauung am Hexenweg genehmigt. Mit einem Bebauungsplan wäre die Befreiungsmöglichkeit hinfällig.

Der Eigentümer des Flurstücks 820, das von der Wildbahn erschlossen ist, regt in einem Schreiben an die Stadt an, auf dem Flurstück ein kleines Baufeld auszuweisen. Als Bebauung ist ein seniorenrechtliches, barrierefreies Einfamilienhaus vorgesehen (100 m<sup>2</sup> Grundfläche, ggf. Einliegerwohnung). Die Versagung eines derartigen Bauvorhabens sei unverhältnismäßig. Durch das Bauvorhaben und durch die Errichtung würde die Integrität des Grundwassers nicht gefährdet. Eine vollständige Versagung des Baurechts auf dem Grundstück, dass nach Einschätzung eines Fachanwalts als grundsätzlich bebaubar angesehen wurde, käme einem vollständigen Entzug der wohnwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit und damit einem enteignungsgleichen Eingriff gleich.

Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist es in dem Fall nicht begründbar, nur auf einem Flurstück ein Baufeld auszuweisen, weshalb in Anlage 9.2 auf fünf Flurstücken im rückwärtigen Bereich ein Baurecht eingezeichnet wurde. Eine Zufahrt ist sowohl vom Hexenweg als auch von der Wildbahn möglich. Die Gestaltung der Zufahrt durch die private Grünanlage richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Da die private Grünfläche nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen werden kann, ist nur eine Bebauung im kleinen Umfang möglich. Bei dem Flurstück 820 gelten etwa 285 m<sup>2</sup> als Reines Wohngebiet. Bei einer GRZ von 0,4 dürften 114 m<sup>2</sup> bebaut werden, bei einer 0,3 lediglich 86 m<sup>2</sup>. Aus Gründen des Wasserschutzes sollte die GRZ auf 0,3 verringert werden.

### Weiteres Verfahren

Die weitere Eigentümer:innenbeteiligung am 28.04.2021 ergab ein einheitlicheres Bild. Auf Grundlage dieser neuen Erkenntnisse und nach Abwägung der Anregungen wird ein Bebauungsplanentwurf (Rechtsplan) erarbeitet, der an städtebaulichen Zielstellungen orientiert den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt wird.

Über die Einbeziehung des Blocks 3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 wird abzustimmen sein. Sollten sich die Ratsgremien dafür entscheiden, sollte eine Veränderungssperre erlassen werden.

### C. Empfehlung der Verwaltung

**Block 3:** Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, aufgrund der negativen Rückmeldung die Flurstücke entlang der Stadtwaldallee und des Drachters Weg nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 einzubeziehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Flurstücken 859, 860, 122, 123, 128, 130, 129, 131, 132, 140, 139, 141, 146, 489, 145, 148, 150 und 497 würde sich weiterhin nach § 34 BauGB richten. Eine Mehrgeschossigkeit und tiefe Gebäude sind demnach möglich. Derzeit entfalten die an der Langen Stiege in die Kritik geratenen großvolumigen Gebäude keine Vorbildwirkung für den Bereich, ein Steuerungsbedarf ist aktuell nicht gegeben. In einigen Jahren kann die Situation allerdings anders aussehen. Nach der Abstimmung würde die Verwaltung die Entwürfe a und b nicht weiterverfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ um die Westseite des Wahrkamps zu erweitern. Ein Steuerungserfordernis wird zumindest für diesen Blockbereich gesehen, da ein Bezug zur Bebauung östlich des Wahrkamps gesehen wird. Die Bebauung sollte sich nicht an der am Drachters Weg orientieren. Derzeit gemäß § 34 BauGB an der Westseite Wahrkamp zulässige Mehrfamilienhäuser werden als nicht verträglich angesehen. Entwurf c sieht entlang der Straße Wahrkamp die Reduzierung auf zwei Wohneinheiten vor, im rückwärtigen Bereich ist nur eine Wohneinheit vorgesehen. Bestandsorientiert wäre die Festsetzung auf ein Geschoss und eine geringere Dachneigung möglich. Der Entwurf d ist ähnlich, berücksichtigt aber die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke 147, 383 und 384. Diese Flurstücke können als rückwärtiger Bereich des Wahrkamps 6a angesehen werden, befinden sich aber im Eigentum einer Person entlang der Stadtwaldallee. Die Eigentümerin hat sich gegen eine bauleitplanerische Überplanung ausgesprochen. Grundsätzlich soll sich ein Bebauungsplan nicht an Flurstücken und Eigentumsverhältnissen orientieren, es stellt aber ein gewisses Konfliktpotenzial her, welches das Bauleitplanverfahren wesentlich verlängern kann. Mit dem Entwurf e konnte ein „Kompromiss“ gefunden werden. Der Entwurf umfasst alle tatsächlich dem Wahrkamp zugeordneten Flurstücke (152, 138, 135, 396, 397, 127, 124, 125 und 120). Die als Gartenbereiche der Stadtwaldallee angelegten Flurstücke 147, 383 und 384 werden außenvor gelassen. Zudem findet ein angedachtes Vorhaben eines Eigentümers Berücksichtigung, als dass rückwärtig keine Reduzierung auf eine Wohneinheit und ein Geschoss mehr vorgesehen ist. Die Festsetzungen sollen sich an der Ostseite Wahrkamp orientieren, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird aber auf der Westseite erforderlich sein. Das Bauleitplanverfahren ist auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Die Verwaltung spricht sich für den Entwurf e aus, da dieser die Eigentumsrechte von Nicht-Befürwortern des Bebauungsplans am besten berücksichtigt und gleichzeitig das städtebauliche Ziel „Bewahrung des Gebietscharakters“ damit überwiegend erreicht werden kann. Da der Verwaltung drei geplante Vorhaben auf der Westseite Wahrkamp bekannt sind, empfiehlt es sich parallel zu dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu erlassen.

**Block 1 und 2:** Die Verwaltung hält es für sinnvoll, die gem. § 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten entsprechend dem mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen in den Blöcken 1 und 2 soweit möglich zu reduzieren (z.B. GRZ 0,3 statt 0,4). Die derzeit gemäß § 34 BauGB bestehenden Baurechte würden dadurch eingeschränkt, um die Bodenversiegelung zu verringern und großvolumige Bauten in dem Gebiet zu vermeiden.

Die Verwaltung empfiehlt, an der Erschließung der Flurstücke 159 und 865 durch das Verkehrsflächengrün von der Straße In den Kämpen festzuhalten. Mit dem Bebauungsplanentwurf werden derzeit bestehende Baurechte verbindlich. Bei maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird die Anzahl an Verkehrsbewegungen als verträglich angesehen. Das Verkehrsflächengrün wird von einem Gehweg durchzogen, Radfahrende und insbesondere Schüler sollen die Straße In den Kämpen befahren. Dies ist in Tempo 30-Zonen vorgegeben. Zur Breite und Beschaffenheit der Zufahrten können aus Gründen des Baumwurzelschutzes in den Festsetzungen des Bebauungsplans Regelungen getroffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, im rückwärtigen Bereich der Ostseite Hexenweg trotz der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II (östliche Seite Hexenweg) ein kleines Baufeld auszuweisen.

Die Häuserzeile entlang des Hexenwegs und die Bebauung Wildbahn liegen beide in der Wasserschutzzone II. In der Vergangenheit wurde die Erweiterung und Neubebauung dieser Grundstücke über den Weg der Befreiungen von der Wasserschutzbehörde mitgetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch gegen eine Darstellung der aus der bisherigen Genehmigungspraxis erwachsenen Baurechte nach § 34 im Bebauungsplan eben aufgrund der langjährigen Genehmigungspraxis, der Gleichbehandlung und der am Bestand orientierten Festsetzungen keine grundlegenden Einwände vorgebracht werden können.

Ein Fachanwalt hat auch die rückwärtigen Flurstücke der Ostseite Hexenweg als unbeplanten Innenbereich und damit grundsätzlich bebaubar eingeschätzt. Mit dem eingezeichneten sehr kleinen Baufeld würden die Eigentumsrechte gewahrt und die Gleichbehandlung ermöglicht.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Block 3 Entwurf a

Anlage 2 Block 3 Entwurf b

Anlage 3 Block 3 Entwurf c

Anlage 4 Block 3 Entwurf d

Anlage 5 Rückmeldung Block 3

Anlage 5 BI Rückmeldung Block 3 anonymisiert

Anlage 6 Rückmeldung Block 3 Übersichtsplan

Anlage 7 Block 3 Entwurf e

Anlage 8 Schreiben Flurstück 820

Anlage 8 BI Schreiben Flurstück 820 anonymisiert

Anlage 9.1 Bebauungsplanentwurf nach Versammlung

Anlage 9.2 Bebauungsplanentwurf nach Versammlung mit Baufeld

Anlage 10.1 Satzung Veränderungssperre Entwurf d und e

Anlage 10.2 Satzung Veränderungssperre Entwurf c

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

Anlage 11 Bebauungsplanentwurf Stand vor Versammlung

Anlage 12 Protokoll Block 1 und 2 (nicht öffentlich)

Anlage 13 Protokoll Block 3 (nicht öffentlich)