

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“

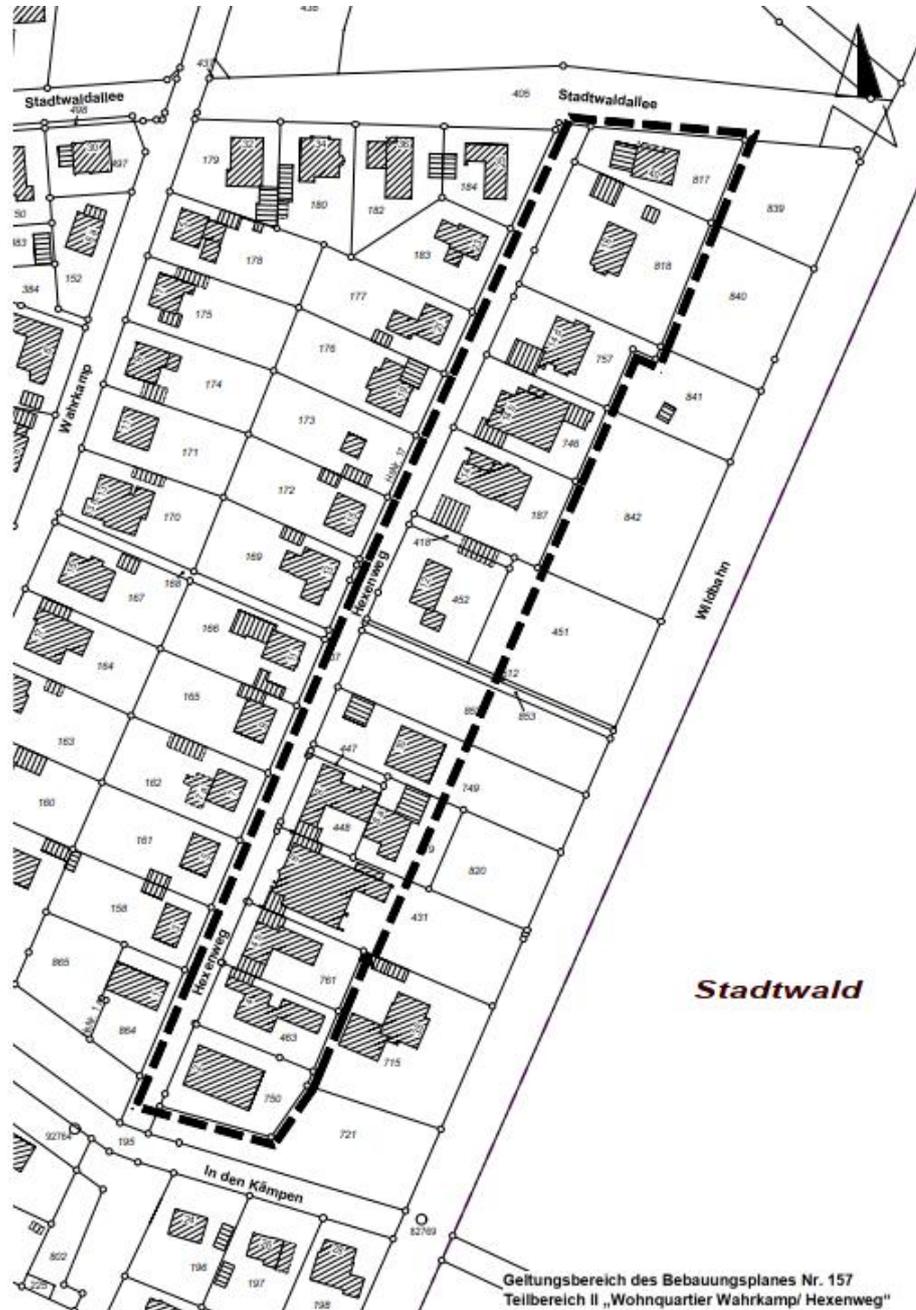


Abbildung 1: Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stadt Coesfeld
 Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
 Markt 8
 48653 Coesfeld

Stand:
 Entwurf zur Offenlage

13.03.2023

Inhalt

<u>1.</u>	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
<u>2.</u>	Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich.....	3
	2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
	2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen.....	5
<u>3.</u>	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
	3.1 Regionalplan	5
	3.2 Flächennutzungsplan	6
	3.3 Landschaftsplan	6
	3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	7
	3.5 Bestehendes Planungsrecht.....	10
	3.6 Planverfahren	11
<u>4.</u>	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
	4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption	12
	4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	13
	4.3 Bauweise	13
<u>5.</u>	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	13
	5.1 Verkehrliche Erschließung	13
	5.2 Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser	13
	5.3 Löschwasserversorgung.....	13
	5.4 Entwässerung	13
	5.5 Abfallentsorgung	14
<u>6.</u>	UMWELTBELANGE	14
<u>7.</u>	Realisierung der Planung und Kosten.....	14
<u>8.</u>	QUELLENVERZEICHNIS.....	15

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bei den nebeneinanderliegenden Plangebietem Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“, um den es hier geht, handelt es sich um reine Wohngebiete mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es:

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

Im Anschluss an eine Informationsveranstaltung am 29.10.2019 zur planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sprach sich die Mehrheit der Eigentümer:innen der Wohnbebauung beidseitig entlang den Straßen Wahrkamp und Hexenweg zwischen der Stadtwaldallee und In den Kämpen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu vermeiden, entschied der Rat der Stadt Coesfeld am 27.02.2020 einen Bebauungsplan und eine Veränderungssperre für das Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Wildbahn, Stadtwaldallee und In den Kämpen aufzustellen. Am 01.07.2021 wurde der Geltungsbereich um die Westseite Wahrkamp erweitert. Für den Gesamtbereich wurde parallel eine Veränderungssperre erlassen.

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

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben. Die Bebauungspläne Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und „Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg/Wahrkamp“ sollen aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Das einheitliche Ziel der Bebauungspläne ist es, für die Plangebiete eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen im Einzelnen sind:

- Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise),
- eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke,
- Erhaltung des besonders schützenswerten Baumbestands im Bereich der Straßenverkehrsgrünfläche In den Kämpen und entlang der Wildbahn als prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- Erhaltung der städtebaulich bedeutsamen Frei- und Grünraumfunktionen im Bereich zur Wildbahn (Übergang in den Außenbereich).

Ohne Bauleitplanung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die gewünschte Beschränkung der – zuvor nach § 34 BauGB grundsätzlich gegebenen – Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet und die für erforderlich gehaltenen naturschutzrechtlichen Maßnahmen. Mit einem Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke mittels einer am § 34 BauGB ausgerichteten Bebauung gesteuert werden. Das innenstadtnahe Plangebiet zeichnet sich durch eine villenartige, stark durchgrünte Einzelbebauung, zum überwiegenden Teil auf großen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur mit großen Gartenbereichen, im Übergang zum Außenbereich soll festgesetzt werden. Genau diese Merkmale sollen durch

den Bebauungsplan erhalten werden. Mehrfamilienhäuser, eine rückwärtige Bebauung im Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen.

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

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

In mehreren intensiven Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster (Obere Wasserbehörde), dem Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde) und den Stadtwerken Coesfeld hat sich aber gezeigt, dass für die Ostseite Hexenweg ein Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB kaum bis gar nicht gegeben ist: aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II (grundsätzliches Bauverbot gem. Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Coesfeld (Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Coesfeld vom 29.09.1982, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (WSGVO) § 5) und die aktuelle Rechtseinschätzung der Oberen Wasserbehörde sind die Gebäude auf den aktiven Bestandsschutz gesetzt. Entwicklungen sind ausgeschlossen, wenn es darum geht, eine weitere bauliche Verdichtung zu steuern. Jegliche bauliche Tätigkeit, ob durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Coesfeld genehmigungspflichtig oder nicht, ist zuvor durch die Untere Wasserbehörde zu befreien. Der sehr beschränkt und eng durch die Untere Wasserbehörde definierte Befreiungsrahmen will auch der Stadt als Plangeber deutlich machen, dass Entwicklungsspielraum nicht besteht.

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

Für das Gebiet des „Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben dort weiter nach § 34 BauGB beurteilt wird, wenn zuvor eine Befreiung vom Bauverbot der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt wurde. Lediglich die oben genannte Zielstellung „Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise“ stellt noch ein Steuerungserfordernis dar:

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ wird in diesem Kontext verkleinert, Das Grundstück Wildbahn 35 wird herausgenommen. Ebenso werden die nach dem Grundstück Wildbahn 35 nördlich sich anschließenden

Gartenbereiche entlang der Wildbahn bis zum beginnenden Waldbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da mit dem Bauverbot aus der WSG-VO auch ein nur beschränkter Steuerungsbedarf auf die Wohnungsanzahl und Einzelhausfestsetzung entfällt.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ hat eine Größe von rd. 1,4 ha und befindet sich ca. 850 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 707 teilweise, 750, 463, 761, 431 teilweise, 447, 448, 819, 749 teilweise, 852 teilweise, 853 teilweise, 512 teilweise, 451 teilweise, 452, 418, 187, 746, 757, 818 und 817.

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die die Wildbahn und private Waldgrundstücke, dahinter liegt der Stadtwald. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Stadtwaldallee, im Süden an die Straße In den Kämpen und im Westen an die westliche Bebauung des Hexenwegs. Nördlich, westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Südosten – ca. 400 m Luftlinie entfernt – liegt das Pius-Gymnasium.

Die genaue Lage des 14.131 m² großen Plangebiets und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem folgenden Übersichtsplan entnommen werden.



Abbildung 2: Auszug Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen

Die an das Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg angrenzende Häuserzeile des östlichen Hexenweg und das Einzelgebäude Wildbahn 35 befinden sich im östlichen Ortsbereich von Coesfeld. Nach Norden, Süden und Westen schließt sich Bebauung an, nach Osten der Stadtwald Coesfelds.

Erste einzelne Gebäude wurden in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet, der größte Teil der Bebauung folgte in den 70er Jahren bis heute. Entlang des Hexenweges ist noch ein Grundstück als Baulücke unbebaut.

Wie im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ befindlichen Wohngrundstücke sind diese auch hier im Teilbereich II zwischen Hexenweg und Wildbahn durch I- bis II-geschossige, etwa 10,5 m hohe Einfamilienhäuser geprägt. Es finden sich überwiegend (großvolumige) Gebäude mit rotem bzw. braunen Klinker und weißem Putz in dem Gebiet. Die Häuser verfügen über eine Dachneigung zwischen 25 und 55 Grad (sowohl trauf- als auch giebelständige Satteldächer) oder auch Flachdach. Nebenanlagen wie Gartenhütten etc. prägen den rückwärtigen Gartenbereich baulich nur sehr untergeordnet.

Die Innenstadt Coesfelds ist über eine ausgebaute Fußwegeverbindung, die im Süden über das Plangebiet führt, an den Coesfelder Berg und den Außenbereich angeschlossen.

Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen. Einzelne Räume werden untergeordnet für freie Berufe und die mit ihnen artverwandten Tätigkeiten genutzt (z.B. Architekturbüro).

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes größtenteils als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Der festgelegte ASB endet hinter der Bebauung östlich des Hexenweges. Der daran anschließende Bereich zur Wildbahn hin befindet sich in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Gleichzeitig ist für das Plangebiet ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt – mit dem Ziel, Grundwasser und Gewässer zu schützen. Die Grundwasser- und Gewässerschutzbereiche sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. Alle Vorhaben, die die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränken oder gefährden, sind unzulässig. Die Grundstücke im Bebauungsplan liegen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem Wasserwerk in der Wasserschutzzone II. Gemäß § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Coesfeld von 1982 bedeutet dies ein grundsätzliches Bauverbot. Jede „bauliche Anlage“ (Hauptgebäude, Anbau, Garage, Zufahrt, (überdachter) Stellplatz, Zuwegung, Nebenanlage, Terrasse etc.) bedarf einer wasserrechtlichen Befreiung. Rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen, d.h. für die eine Befreiung vorliegt, genießen Bestandsschutz. Die Bauten auf der Ostseite Hexenweg und an der Wildbahn sind aufgrund von Befreiungen nach § 10 der WSGVO zugelassen worden. Seit einigen Jahren wird dem Grundwasser- und Trinkwasserschutz aber eine größere Relevanz zugemessen. Die WSGVO wird heute von den Unteren und Oberen Wasserbehörden rechtlich weitaus



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan (Bezirksregierung Münster 2021)

enger ausgelegt. Die Befreiungspraxis der Vergangenheit ist nach der aktuellen Rechtsauslegung nicht mehr möglich. Dies haben die Untere wie Obere Wasserbehörde im Rahmen einer Behördenbeteiligung beim Start des Bebauungsplanverfahrens klargestellt, als noch mehr Entwicklung vorgesehen war. Eine weitere großflächige Versiegelung im Plangebiet ist demnach nicht möglich. Vor dem Hintergrund der Lage in der Wasserschutzzone II und der WSGVO sichert der Bebauungsplan zur Wahrung des Gebietscharakters lediglich nur noch die bisherige Bauweise (Einzelhäuser in offener Bauweise) und regelt die maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Von einer Wassergefährdung ist durch diese Regelungen des Bebauungsplans nicht auszugehen (s. Kapitel 6.4).

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor (gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Bauleitplanung anzupassen).

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich größtenteils als Wohnbaufläche (W) dar. Der südliche Bereich angrenzend an die Straße In den Kämpen ist als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bereich zur Wildbahn ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Daran grenzt ein Landschaftsplan an. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Coesfeld 2017)

Das Plangebiet befindet sich im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Wasserschutzzone).

Die Darstellung hat gegenüber Dritten keine rechtliche Auswirkung. Sie ist jedoch von der planenden Verwaltung zu beachten. Außerdem besteht eine gewisse Unschärfe, denn im Gegensatz zu einem Bebauungsplan muss ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB sind Bebauungspläne im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage im Süden des Plangebiets bezieht sich nur auf einen äußerst schmalen Streifen, der bei realistischer Betrachtung nicht als Parkanlage, sondern als Straße mit einem eingegrüntem Fußweg genutzt wird. Bestandsorientiert handelt es sich um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsgrün. Im Verfahren wurde sich für einen einfachen Bebauungsplan und gegen die Festsetzung der Art der Nutzung bzw. eine grafische Darstellung der Wohn-, Verkehrsflächen etc. entschieden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. §§ 34 oder 35 beurteilt, sofern der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft. Die Überplanung der Fläche berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan muss für diese Planung nicht geändert werden.

3.3 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan Rorup schließt sich direkt östlich des Plangebiets an die Wildbahn an. Im Landschaftsplangebiet „Rorup“ werden 8 Naturschutzgebiete (NSG gemäß § 20 LG NRW), mehrere Landschaftsschutzgebiete (LSG gemäß § 21 LG NRW), 4 Naturdenkmale (ND

gemäß § 22 LG NRW) und 21 geschützte Landschaftsbestandteile (LB gemäß § 23 LG NRW) ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Coesfelder Berg (s. Kap. 3.4).

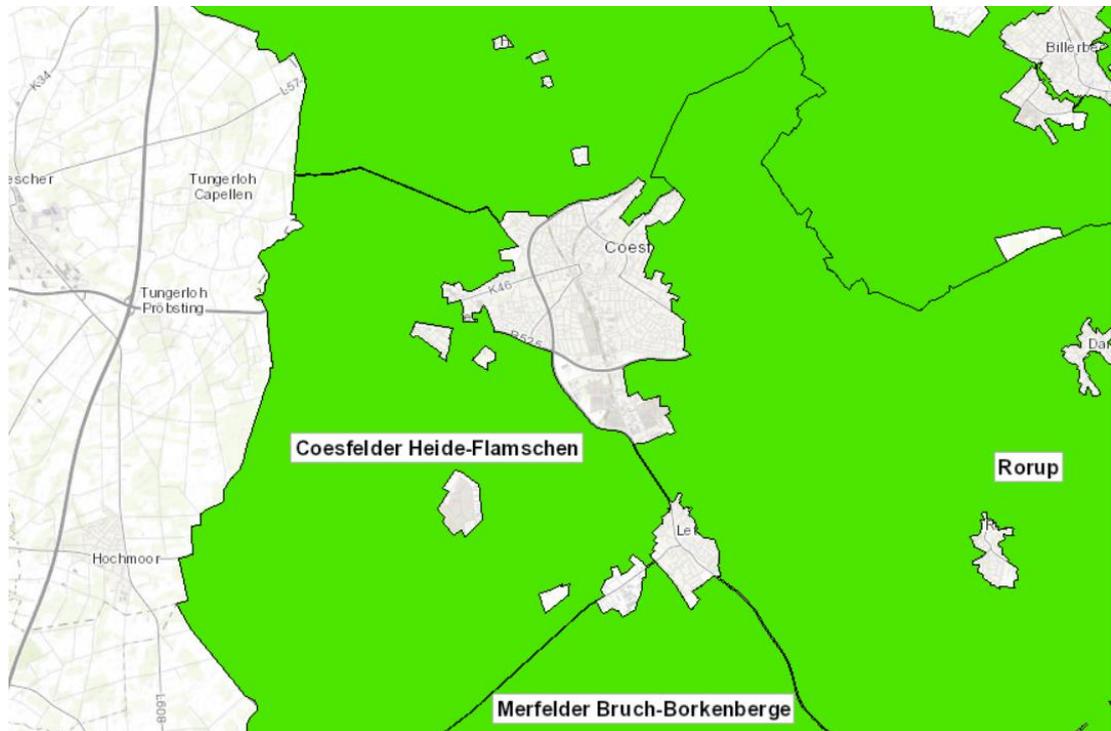


Abbildung 5: Landschaftspläne (Kreis Coesfeld 2022)

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich II werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt (vgl. LANUV NRW 2022a).

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) liegt etwa 800 m entfernt nördlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und des bereits bestehenden Wohngebiets sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

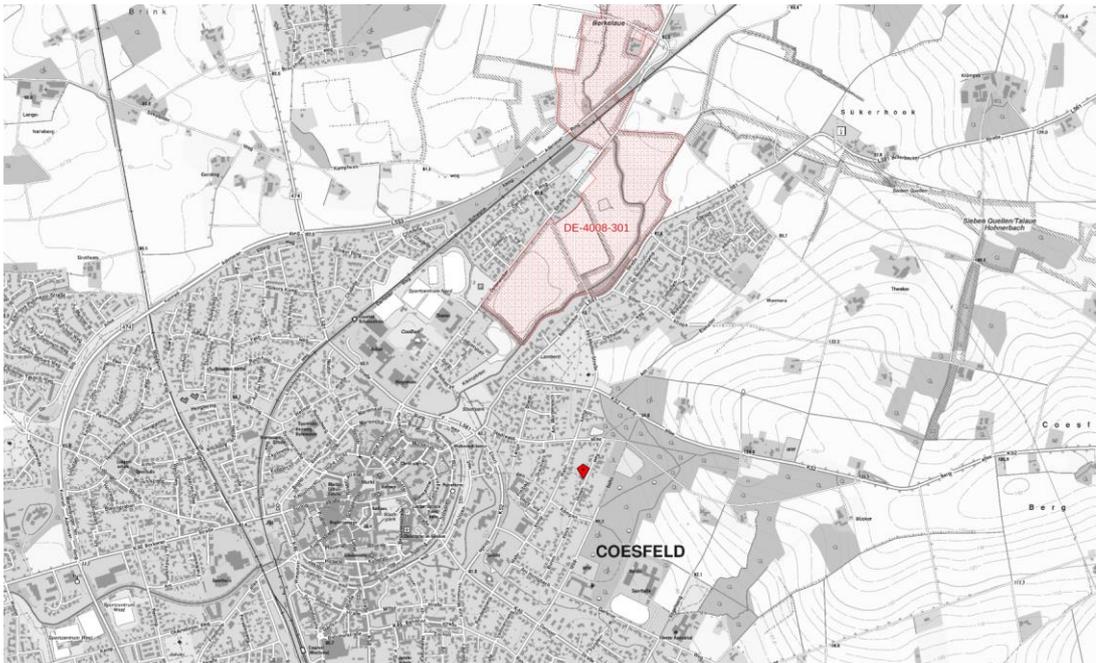


Abbildung 6: Natura-2000-Gebiete und Naturpark (LANUV NRW 2022a, eigene Markierung)

Das ca. 650 ha große Landschaftsschutzgebiet LSG 4009-002 Coesfelder Berg grenzt im Westen an die östliche Bebauung der Stadt Coesfeld und endet im Osten an der Stadtgrenze zu Billerbeck. Die baumbestandene Bergallee durchquert das Gebiet in West-/ Ostrichtung und teilt es in einen nach Norden und einen nach Süden abfallenden Raum. Dank des Straßenverlaufs auf dem Hügellücken hat man von hier einen schönen Aus- und Überblick auf die umliegende Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet „Coesfelder Berg“ wird durch zahlreiche Feldgehölze und den Stadtwald von Coesfeld im Westen geprägt. Das Plangebiet grenzt mit geringem Abstand an das Landschaftsschutzgebiet. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten, da keine wesentlichen Änderungen an dem Bestandsgebiet vorgesehen sind. Der Gebietscharakter soll gewahrt werden.



Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiet Coesfelder Berg und Allee Wildbahn (LANUV NRW 2022a)

Die zweireihige Lindenallee an der Straße Wildbahn am Coesfelder Berg wird im Alleenkataster NRW als geschützte Allee geführt (AL-COE 9003). Die Allee mit den Wurzelbereichen des inzwischen in der Alterungsphase befindlichen und damit wertvollen Baumbestandes liegt außerhalb des Geltungsbereichs, im Osten des Plangebiets aber zum Teil direkt angrenzend.

Das FFH-Gebiet im Norden des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Das Wohngebiet existiert bereits, der Gebietscharakter soll im Wesentlichen nicht geändert werden.

Im Informationssystem des Landes NRW sind die schutzwürdigen Biotope im sog. Biotopkataster ausgewiesen (vgl. LANUV NRW). Mit Hilfe dieses Katasters kann geklärt werden, ob in der Umgebung oder unmittelbaren Nachbarschaft schutzwürdige oder geschützte Biotope vorkommen, deren Arten in zeitlich begrenztem oder dauerndem funktionalem Zusammenhang mit dem Planungsobjekt gebracht werden können.

Insgesamt können mehrere Biotope aufgelistet werden, die im Abstand bis etwa 1000 m zum Plangebiet gelegen sind.

Es handelt sich um die Objekte BK 4009 0113-2007 ca. 1,1 km östlich des Plangebiets, die BT COE-03024 und BT COE-02526, ca. 900 m nordwestlich vom Plangebiet, die BT-COE 02553, ca. 1,1 km nördlich. Die Objekte sind weit entfernt sowie durch Straßen, überbaute oder landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen vom Plangebiet abgetrennt, so dass ein funktionaler Zusammenhang nicht gesehen werden kann und eine Einflussnahme auf die Biotope durch die Überplanung der hier betrachteten Grünflächen auszuschließen ist.

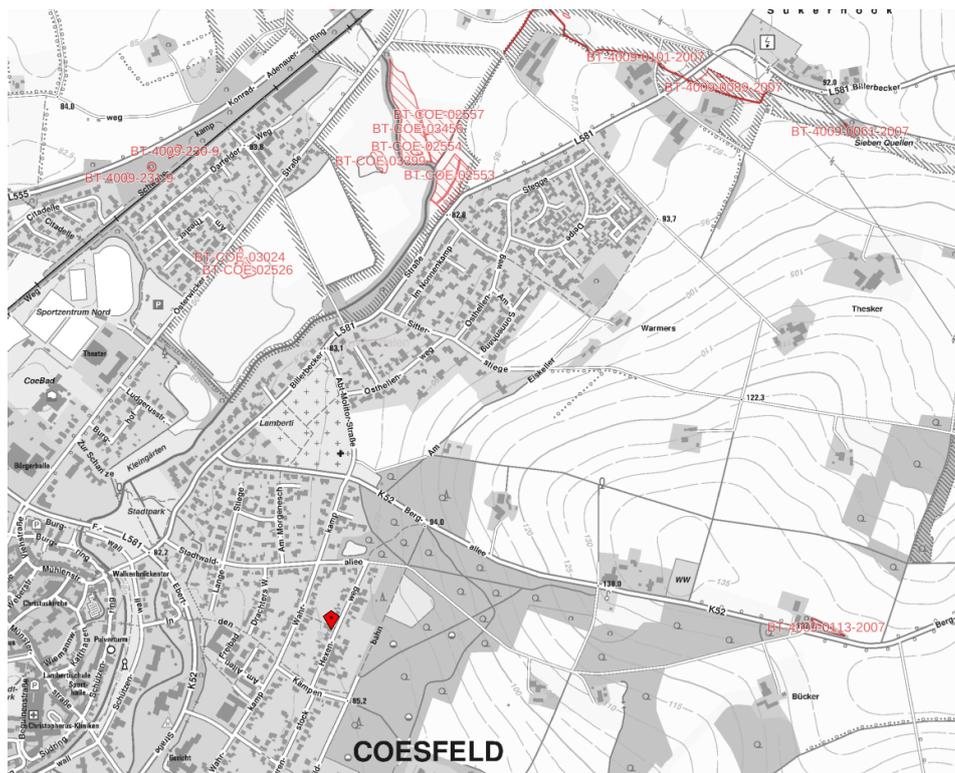


Abbildung 8: Schutzwürdige Biotope (LANUV NRW 2022b, eigene Markierung)

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wurde im Jahr 1982 zum Schutze des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Das Wasserschutzgebiet Zone II erstreckt sich vom Stadtwald bis zur Ostseite Hexenweg. Daran schließt sich die Zone III an. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II.

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (WSGVO) sind gem. § 5 in der Zone II u.a. bauliche Anlagen (z.B. Neubau von Wohnungen) grundsätzlich verboten. In der Vergangenheit wurde die WSGVO vom Kreis Coesfeld nicht ganz stringent ausgelegt. Die Erweiterung und Neubebauung der Grundstücke auf der Ostseite Hexenweg und an der Wildbahn sind über den Weg der Befreiungen ermöglicht worden (gem. § 10 WSGVO). Da die Bestandsbebauung im Plangebiet (mit wasserdichter zentraler Kanalisation) lediglich planungsrechtlich gesichert werden soll, eine Nachverdichtung nur in ganz geringem Maße zulässig ist, die GRZ weitestgehend reduziert wird und ein entsprechender Hinweis zum Grundwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, ist keine Beeinträchtigung der Schutzzone III zu befürchten.

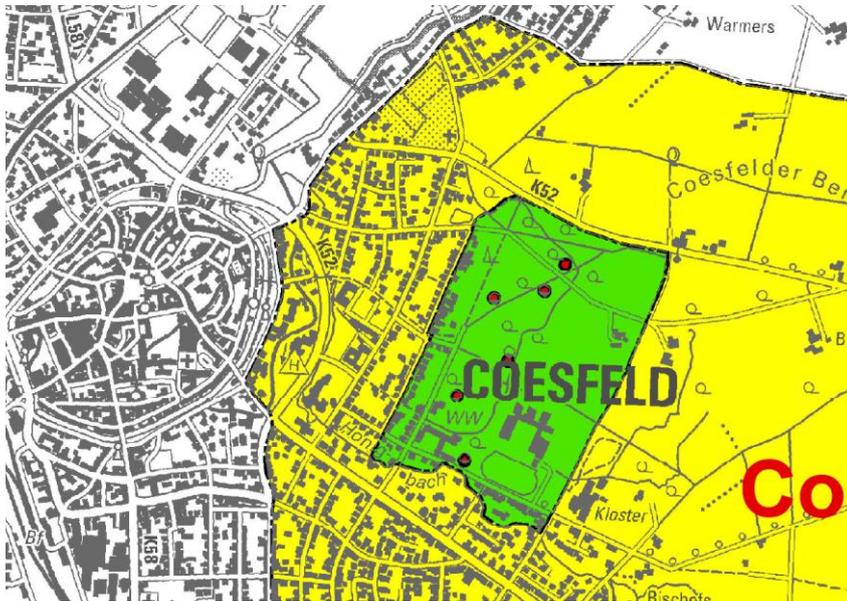


Abbildung 9: Wasserschutzzonen Coesfeld (Zone I rot, Zone II grün, Zone III gelb) (Bezirksregierung Münster 2007)

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet 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.“

Die im Plangebiet geltende Wasserschutzzone II mit der dazugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld (WSG-VO) hat für das Planungsgebiet jedoch eine sehr hohe, übergeordnete Bedeutung. In dem Wasserschutzgebiet Zone II gilt das Bauverbot

Daraus folgert, dass die heutige Bebauung auf einen aktiven Bestandsschutz gesetzt ist. Dies gilt für diejenigen Gebäude und baulichen Anlagen, die vor der Rechtskraft der Schutzzone II genehmigt errichtet sind bzw. die nach Rechtskraft der Schutzzone II auf Grundlage einer Befreiung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld (UWB) über eine Baugenehmigung verfügen. Mit Einrichtung der Schutzzone II und den Ausführungen der WSG-VO unterliegen auch untergeordnete genehmigungsfreie Nebenanlagen einer

Befreiungspflicht. Was im Einzelnen als befreiungswürdige Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, Aufstockung eines Gebäudes oder Ergänzung von Nebenanlagen gewertet wird, entscheidet die UWB. Wird seitens der UWB eine Befreiung in Aussicht gestellt oder erteilt, muss im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit („das sich einfügen“) gegeben ist.

Im Rahmen der Abstimmung mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde (Bezirksregierung Münster und Kreis Coesfeld) zu den Auswirkungen der Wasserzone III und II auf die jeweiligen Planungsziele des Bebauungsplans 157 Teil II wurde deutlich, dass aufgrund des Bauverbots nur sehr eingeschränkt im Rahmen Befreiungen durch die UWB erteilt werden können als Voraussetzungen für Baugenehmigungen. Das Planungsrecht nach BauGB ist dem Bauverbot der WSZ II klar nachgeordnet und nicht auf Entwicklung ausgerichtet.

3.6 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die formellen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Sätze 2 bis 5 BauGB liegen hier offensichtlich vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung, da der Bebauungsplan mit der Bebauung auf eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich (also eine Nachverdichtung) und zum anderen mit der Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche und erhaltenswerter Bäume im Innenbereich auf eine sonstige Maßnahme der Innentwicklung gerichtet ist. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert. Die Flächen sind nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar (unbeplanter Innenbereich). Durch die bauplanungsrechtliche Überplanung eines Bestandsgebiets und das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung deshalb als Planotyp zulässig;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von ca. 10.110 m² kleiner als 20.000 m² (gem. § 19 BauNVO wird unter der zulässigen Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks verstanden, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf);
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen;
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Es handelt sich zum anderen auch um die Verwirklichung einer „Innenentwicklung“, wozu alle Maßnahmen der Innentwicklung zählen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Dabei ist anerkannt, dass auch die Bebauungsplanaufstellung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen nur in wenigen Beziehungen zu ändern

oder die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschränken, eine Maßnahme der Innenentwicklung sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I verfolgt das Ziel, eine moderate Bebauung an bislang unbebauten Stellen zuzulassen und deren Realisierung durch bestimmte Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu steuern, gleichzeitig in bestimmten Bereichen vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern. Dass durch den Plan insgesamt eine geringere Bebauung als möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig festgesetzt wird, steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung kann dank des Bestandsgebiets und der geplanten zurückhaltenden Nachverdichtung ausgeschlossen werden.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss (Block 1 und 2)	27.02.2020
Beschluss über Veränderungssperre (Block 1 und 2)	27.02.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	28.02.2020
Bekanntmachung Veränderungssperre (Block 1 und 2)	28.02.2020
Aufstellungsbeschluss Erweiterung Geltungsbereich	01.07.2021
Beschluss über Veränderungssperre (Block 3)	01.07.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	02.07.2021
Bekanntmachung Veränderungssperre Block 3	02.07.2021
Aufstellungsbeschluss Teilbereich II	17.02.2022
Verlängerung Veränderungssperre Teilbereich II	17.02.2022
Offenlagebeschluss	30.03.2023

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption

Da zurzeit Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, sind diese Ausgangspunkt für die Zulässigkeit weiterer Vorhaben trotz Bauverbot aus der WSZ II.

Die Planvorstellungen zum benachbarten Bebauungsplanbereich 157 Teil I Wahrkamp/Hexenweg und dem hier gehandelten Teil II Hexenweg/Wildbahn 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.

Alle bisher von der Verwaltung skizzierten Planungsvorstellungen orientieren an der von den Eigentümer:innen mehrheitlich gewünschten „Sicherung des Gebietscharakters“. Entsprechend dem Ziel, die Einfamilienhausstruktur zu wahren, sollen großvolumige Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden. Das Ziel, bewusst nicht in zweiter Reihe nachzuverdichten sondern die villenartige Einfamilienhaussiedlung zu erhalten, entspricht auch dem Meinungsbild der Mehrheit der Eigentümerschaft.

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung aber lediglich in zwei Punkten: Einzelhausbebauung und Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude. Sie ermöglichen eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine sehr untergeordnete Entwicklung unter den Rahmenbedingungen des Wasserschutzgebietsverordnung mit dem Bauverbot.

Dabei ist zu beachten, dass die maßstabsbildenden Vorbilder im Teilbereich II nicht nur innerhalb der Hauszeile östlicher Hexenweg, sondern auch innerhalb des Blocks zwischen

Wahrkamp und Hexenweg zu suchen sind – unter Beachtung der vorab notwendigen Befreiung vom Bauverbot. Die Straße Hexenweg hat keine trennende Wirkung.

4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes zu sichern, soll die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden (auch wie im Teil I des BP 157) auf der Ostseite des Hexenweges auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt werden. Durch diese Festsetzung sollen Mehrfamilienhausbebauungen und damit übergroße Einzelgebäude oder Gebäude mit hier nicht gegebenen Charakter vermieden werden, die sich städtebaulich nicht in die Einfamilienhausstruktur einfügen würden. Eine Reduzierung auf eine Wohneinheit ist wegen der gegebenen Bestandsituation nur bedingt umsetzbar und auch nicht erstrebenswert, um Einliegerwohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen nicht auszuschließen.

4.3 Bauweise

Angepasst an die vorhandene und angrenzende Bebauung und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (1) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO), um diese „Gebäudetypen“ der bereits vorhandenen Bebauung und der Nachbarbebauung anzupassen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind aufgrund des Gebietstyps in ihrer Dichte ungeeignet.

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Stadtwaldallee, Hexenweg und die Wildbahn. Die Erschließung im Bestand ist ausreichend gegeben.

5.2 Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben. Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

5.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung an ein Reines Wohngebietes mit ≤ 3 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gegeben

5.4 Entwässerung

Die Entwässerung (Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser) des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle innerhalb der Straßen „Hexenweg“, „Stadtwaldallee“ und „In den Kämpfen“ sichergestellt. Das Entwässerungssystem verfügt vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Nachverdichtung aufgrund des grundsätzlichen Bauverbots in der Wasserschutzzone II über noch ausreichende Leistungsreserven um das Schmutz- und Niederschlagswasser der zusätzlichen Flächen schadlos gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ableiten zu können.

Hinsichtlich der Entwässerung sind folgende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen (siehe TF C 4), um im Falle eines Starkregenereignisses privat- und versicherungsrechtlich

sowohl das eigene Haus als auch das Nachbargrundstück vor eindringendem bzw. überlaufendem Niederschlagswasser zu schützen:

5.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

6. UMWELTBELANGE

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.6) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach sind ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Der Bebauungsplan regelt die bauliche Nutzung bereits bebauter Bereiche nur soweit, wie im Rahmen des allgemeinen Bauverbots gemäß der WSGVO Coesfeld von 1982 Befreiungen erteilt werden. Die Belange vorrangig der Wasserschutzgebietsverordnung, des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Belange des

- Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz u.a. Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen sowie Lärmschutz)
- Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgutes Boden / Fläche
- Schutzgutes Wasser (Grundwasserschutz / Gewässerschutz / Hochwasserschutz)
- Schutzgutes Luft / Klima
- Schutzgutes Landschaft
- Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter

sind – mit Ausnahme der hochrangigen Belange der Wasserschutzzone II – nicht berührt, als dass sie zu notwendigen Regelungen im Bebauungsplan führen

7. Realisierung der Planung und Kosten

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, es existiert eine Baulücke am Hexenweg. Neue Baurechte wurden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Soweit der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB keine Festsetzungen über die nach dem Bundesrecht maßgeblichen Kriterien enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen der §§ 34 oder 35 BauGB. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld von 1982 ist in der Wasserschutzzone II jede „bauliche Anlage“ (Hauptgebäude, Anbau, Garage, Zufahrt, (überdachter) Stellplatz, Zuwegung, Nebenanlage, Terrasse etc.) grundsätzlich verboten und bedarf einer wasserrechtlichen Befreiung.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen.

8. QUELLENVERZEICHNIS

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022a): Landschaftsinformationen. Online unter: <http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> (abgerufen am 17.01.2022)

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022b): Schutzwürdige Biotop in NRW. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk> (abgerufen am 17.01.2022)

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (1999): Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)

Stadt Coesfeld,
aufgestellt im März 2023

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr



im Auftrag
Nicole Pöppelmann