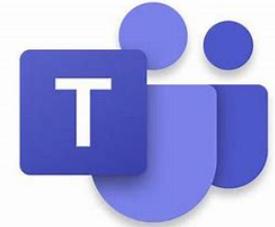
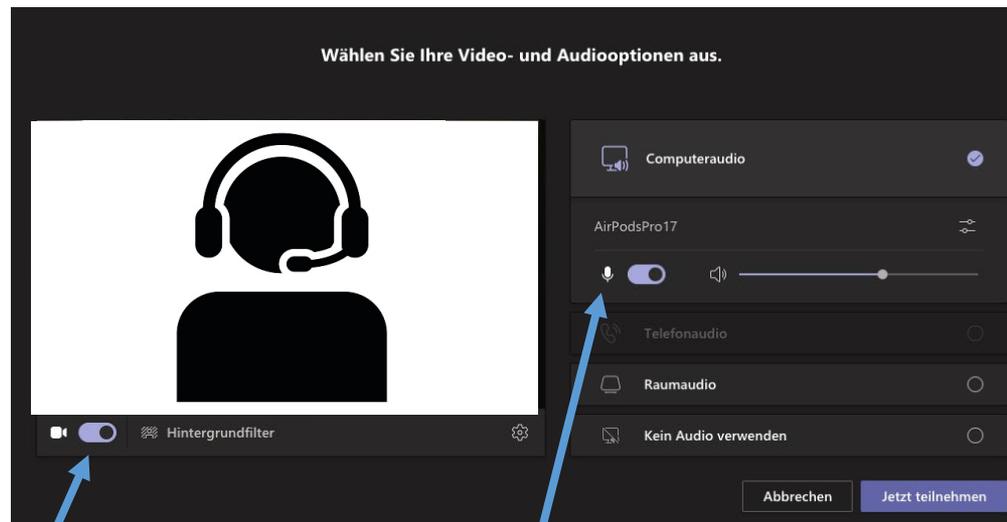


# Bebauungsplan Nr. 155 „Borkener Str. 122- 140“

## Einführung Microsoft Teams



Kurzes Video mit Basisinformationen: <https://t1p.de/teams-video>

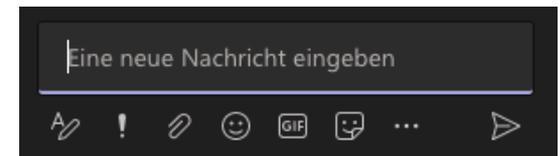


Kamera aktivieren  
(sobald man eingetreten  
ist, gerne deaktivieren)

Mikro/Audio auswählen

Bei technischen Problemen:

- 1) Zugangslink erneut eingeben, ggf. Einstellungen (s. Abb. links) ändern
- 2) Unterhaltung (Chat) nutzen



- 3) „Hand heben“



Unterhaltung  
(Nachrichten)

„Hand heben“

Stummschaltung  
(Rauschunterdrückung)

**Beginn der Veranstaltung  
19:00 Uhr**

# Bebauungsplan Nr. 155 „Borkener Str. 122-140“

Vorstellung des Plankonzeptes und Einholung von Anregungen  
über eine Online- oder Präsenzveranstaltung

05.05.2021, Beginn: 19:00

# Einführung Microsoft Teams



Unterhaltung anzeigen (Chat)

Mikro (de)aktivieren

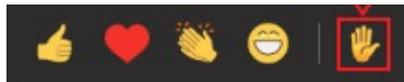


Teilnehmer ansehen

Reaktion

Kamera (de)aktivieren

Videokonferenz verlassen



**Bei Fragen: Heben Sie die Hand!**

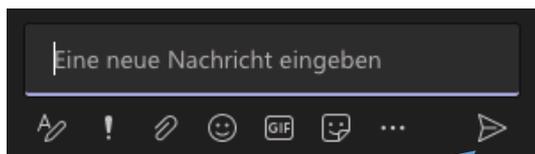
Falls Sie über kein Mikro verfügen sollten, schreiben Sie die Frage bitte in den Chat.

Alle Teilnehmer werden stummgeschaltet (Rauschunterdrückung).

Bitte schalten Sie Ihre Kamera aus (Bandbreite verringern).

Nachdem der Moderator Sie namentlich aufgefordert hat, Ihre Frage zu stellen, können Sie Ihr Mikro/Kamera einschalten.

Unterhaltung (Chat):



Nachricht absenden

# Ziele und Gliederung des Abends

Moderation:

Thomas Backes, 1. Beigeordneter

Vorstellung der Planung:

Ludger Schmitz, Fachbereichsleitung FB 60

Protokoll:

Cedric Türkal, Sachbearbeitung

## **Agenda:**

- Einleitung / Rückblick
- Grundlagen / bei der weiteren Planung zu beachten
- Vorstellung der verworfenen Planungen
- Rückfragen?
- Vorstellung des favorisierten Konzeptes
- Diskussion in der Gruppe
- Weiteres Vorgehen

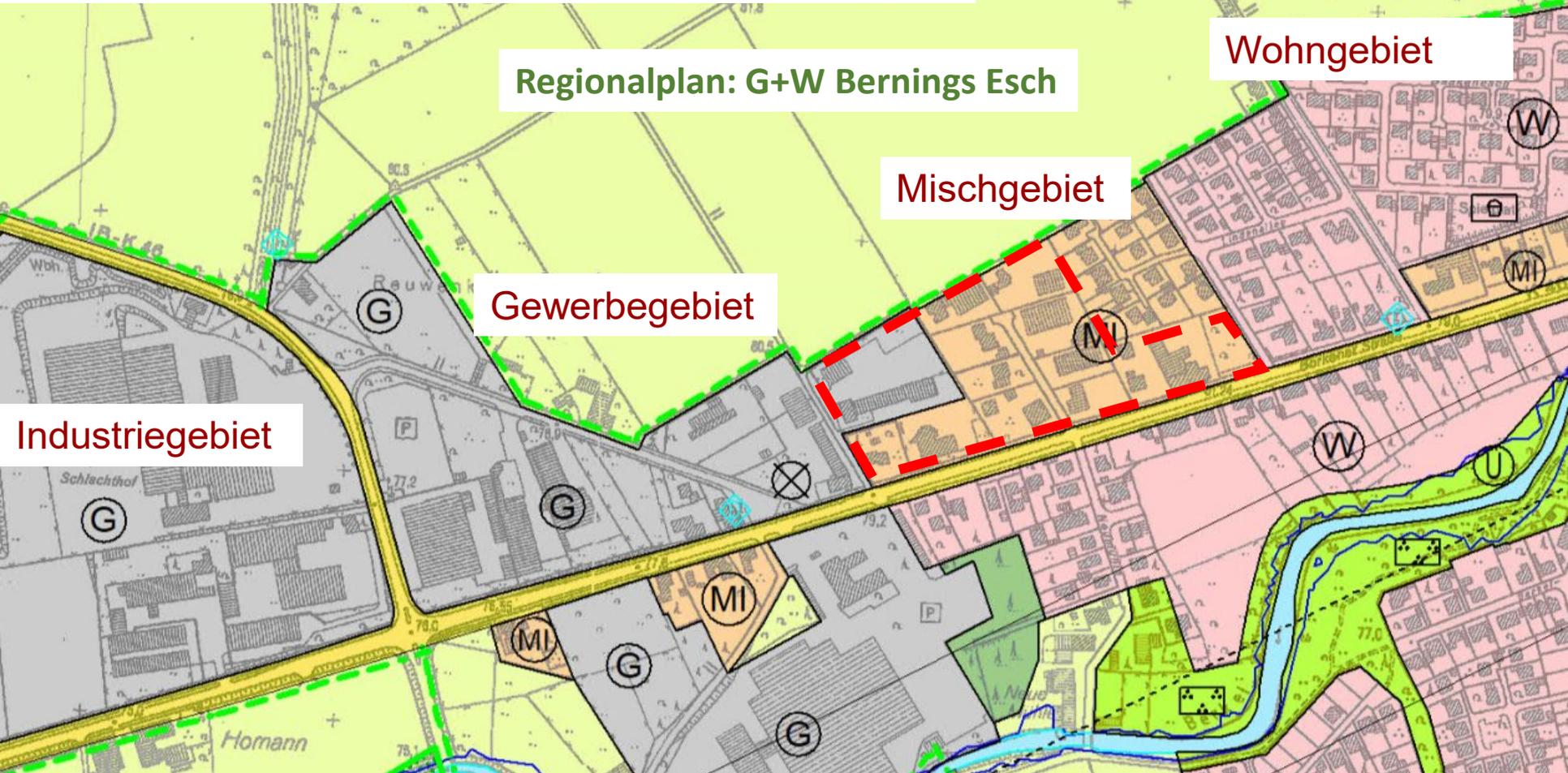
- Bauaufsicht genehmigt 2 Wohngebäude mit je 8 Wohneinheiten auf 3 Ebenen am 11.02.2019
- Starke Bedenken gegen das Gebäudevolumen und die 3 Ebenen nach Baubeginn im Juni 2019
- Fachaufsichtsbeschwerde im Oktober 2019 (Beginn des Bauleitplanverfahrens BP Nr. 155 nach § 13a BauGB für mehr Rechtssicherheit)
- Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vom 12.09. bis 12.10.2019
  - Ablehnung 3-Geschossigkeit, keine eindeutige Rückmeldung zum anzustrebenden Gebietscharakter, Ablehnung des B-Plans im Allgemeinen
- Ratsbeschluss v. 07.11.2019: Erarbeitung von konsensfähigen, rechtssicheren Festsetzungen
- Erste Bürgerveranstaltung mit Eigentümer:innen und unmittelbar Angrenzenden (Dialogveranstaltung am 11.08.2020), im Vorfeld Gespräche mit Gewerbetreibende bzgl. Genehmigungsstand und tatsächlicher Nutzung
- Rückmeldung (Anregungen, Wünsche etc.) der Bürger bis zum 08.09.2020
- Erarbeitung einer tragfähigen Planungskonzeption unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, der Wünsche und Anregungen sowie des Bestandsschutzes
- **Heute:** Vorstellung des aktuellen Planungsstandes und Abstimmung der Planung
  - **Hinweis:** Die Planung steht noch nicht fest – Sie sind herzlich dazu eingeladen, sich aktiv in die Planung einzubringen!

# Status-Quo / Planungsgrundlagen

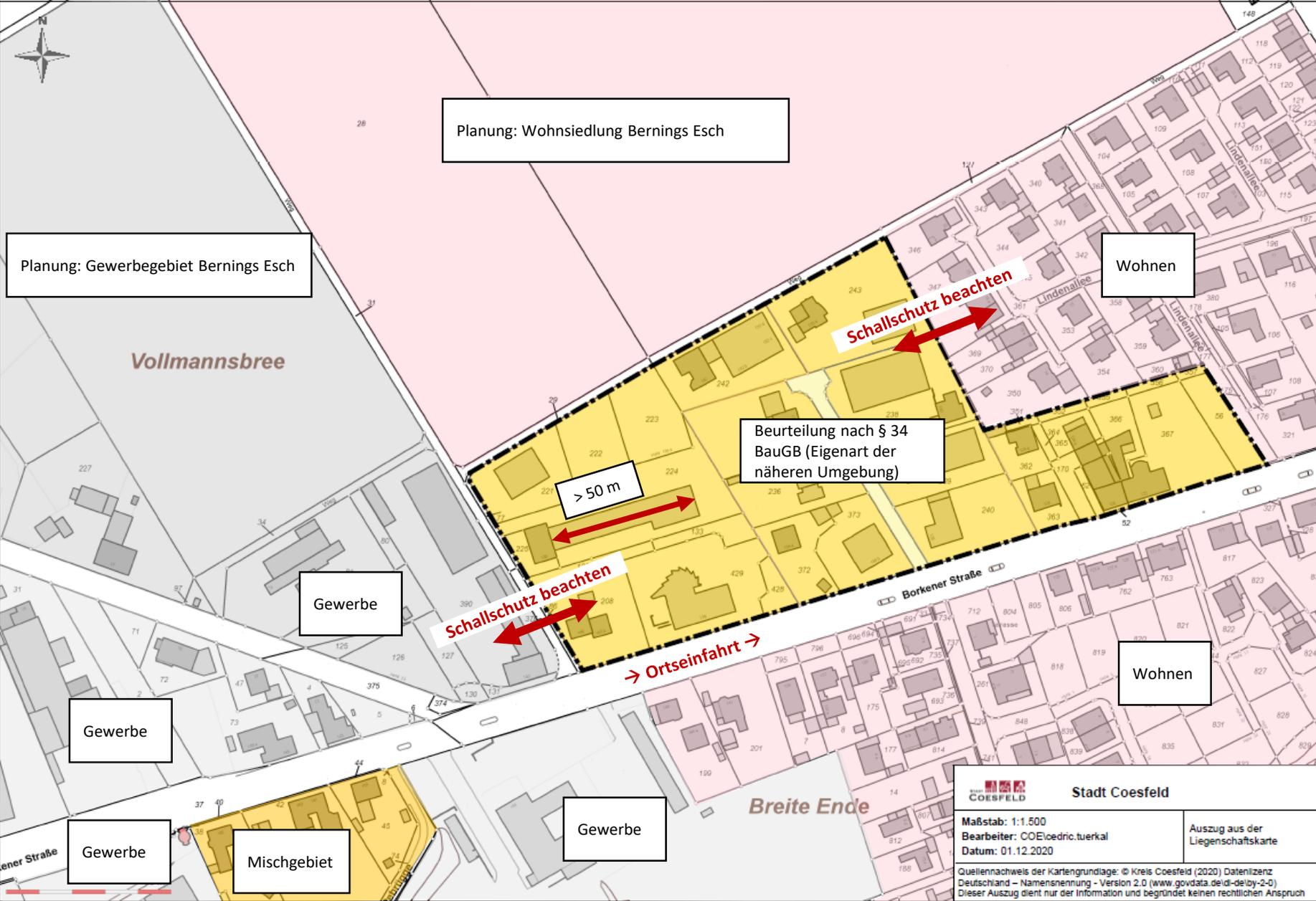


# Status-Quo / Planungsgrundlagen

## Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan 32. FNP-Änderung 1989



# Status-Quo / Planungsgrundlagen



 <b>Stadt Coesfeld</b>	
<b>Maßstab:</b> 1:1.500 <b>Bearbeiter:</b> COE/edric.tuerkal <b>Datum:</b> 01.12.2020	Auszug aus der Liegenschaftskarte
<small>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</small>	

# Status-Quo / Planungsgrundlagen



**Gewerbe**  
(Lagerhalle + Büro)

**Gewerbe**  
(Büro, Lager, Ausstellung für Holzbearbeitung)

**Gewerbe**  
(Büro für Vermessung)

**Gewerbe**  
(Lager, Büro für Elektroinstallation)

**Gewerbe**  
(Bäckerei)

**Gewerbe**  
(Lager)

**Gewerbe**  
(Lager)

**Gewerbe**  
(Büro, Prüfwerkstatt)

**Gewerbe**  
(Lager, Büro für Werbung)

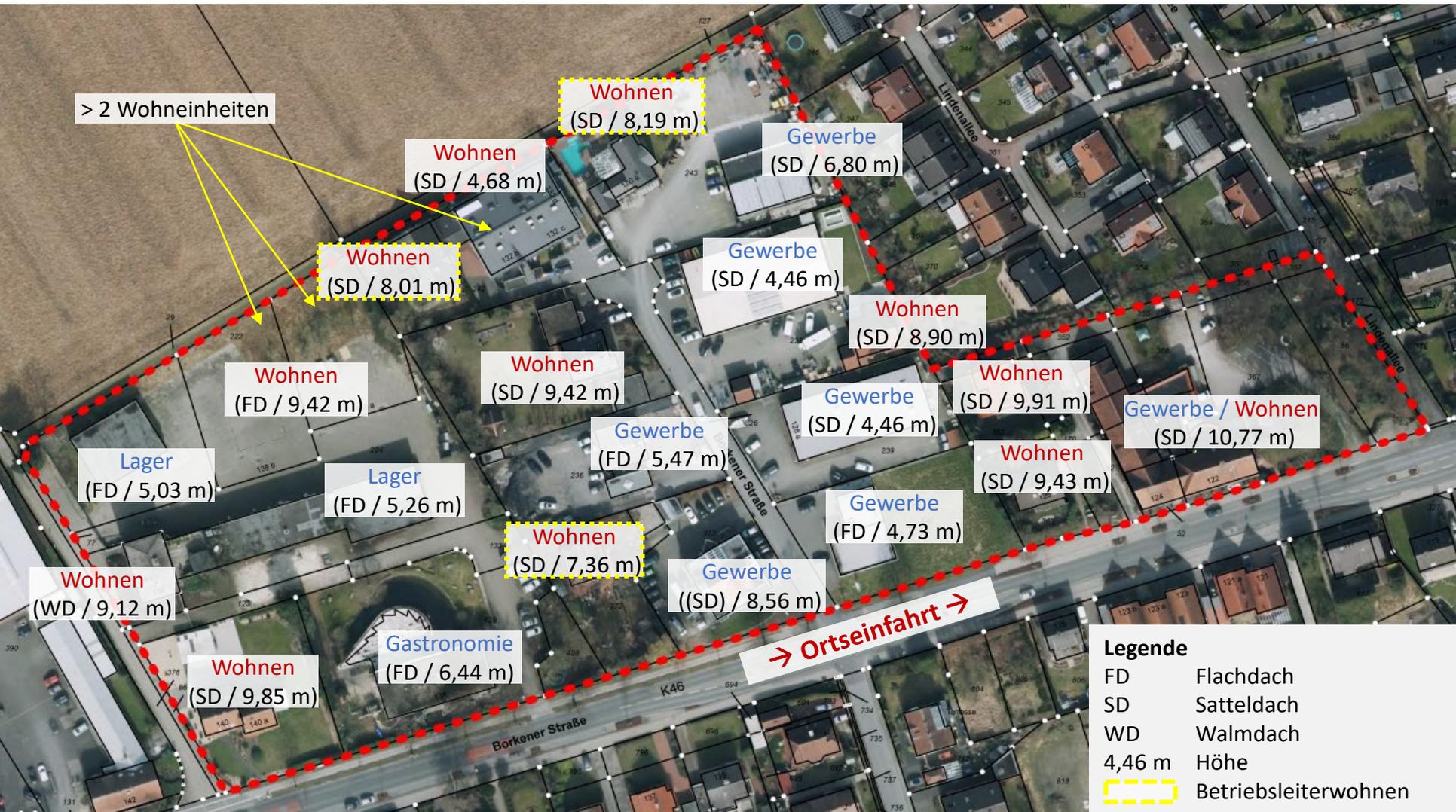
**Gewerbe**  
(Verwaltung, Büro für Computerservice)

**Gastronomie / Gewerbe**  
(Büro, Lager, Ausstellungsräume + ergänzende Nutzung für Events, Seminare)

# Status-Quo / Planungsgrundlagen



# Status-Quo / Planungsgrundlagen



Legende	
FD	Flachdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
4,46 m	Höhe
	Betriebsleiterwohnen

# Status-Quo / Planungsgrundlagen

Hinweis: Angaben basieren auf  
Luftbildauswertungen



## Anregungen aus der Veranstaltung am 11.08.2020 (zusammengefasst):

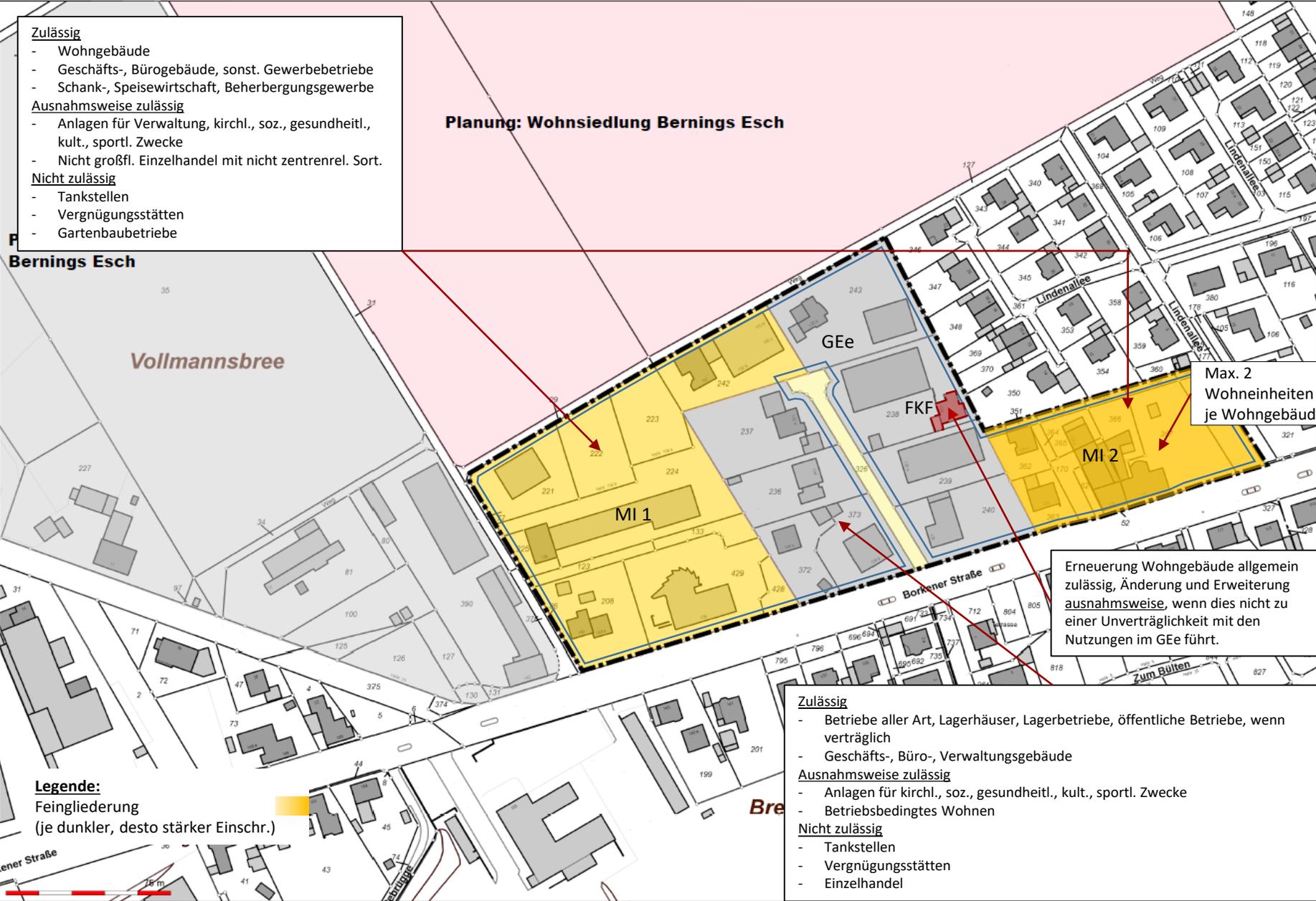
Thema	Wünsche			
Art der baulichen Nutzung	Nicht festsetzen	MI	GE	
Begrenzung Wohneinheiten	1 Wohneinheit je 380 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	2 Wohneinheiten je 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Nicht mehr als 4 Wohneinheiten	Max. 4-5 Wohneinheiten
Geschossigkeit	Max. 2 Vollgeschosse	Max. 2,5 Vollgeschosse		
Höhe Gebäude	Max. 10,00 m; Traufhöhe max. 7,00 m bzw. max. 7,00 m bei Flachdach	Max. 10,00 m		
Dachform	Keine Flachdächer; Satteldächer festsetzen	Ausschluss Staffelgeschosse		
Sonstiges	Gebiet in Teilbereiche einteilen	Max. GRZ 0,6	Keine Einschränkung der Betriebsabläufe über aktuelles Maß hinaus	

## Worauf ist bei der Planung zu achten?

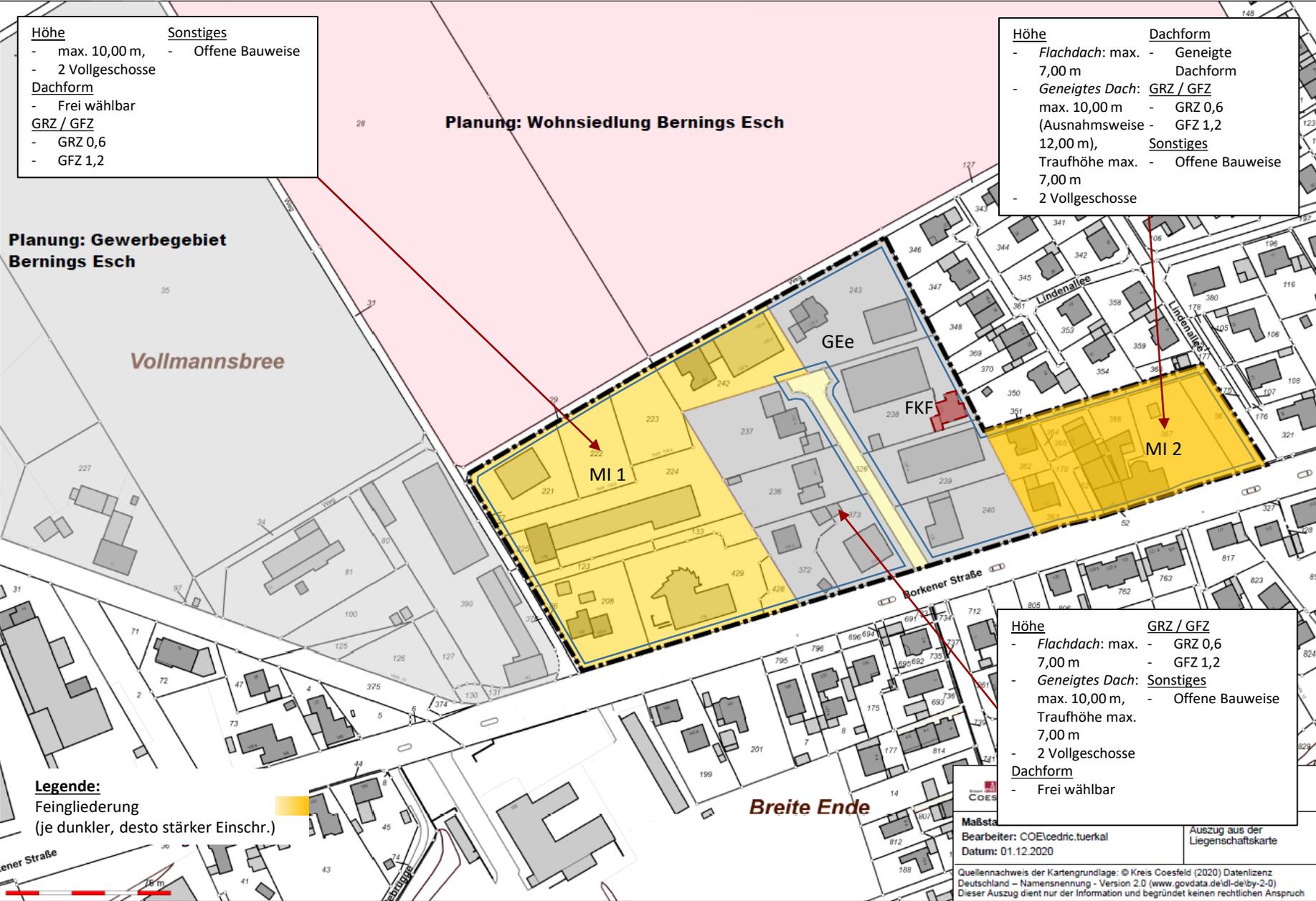
- Alle Festsetzungen müssen städtebaulich begründet werden; Realisierung des B-Planes muss realistisch sein
- Umfeld ist zu berücksichtigen
- Geneigte Dächer festsetzen / Flachdächer ausschließen → problematisch, da die Dachformen im Bestand sehr unterschiedlich sind (Bestandsschutz)
- Wohneinheiten auf 2 begrenzen → tlw. Problematisch, da im Bestand bereits Wohngebäude mit > 2 Wohneinheiten genehmigt worden sind
  - Begrenzung Wohneinheiten je Grundstücksfläche → fehlende rechtl. Grundlage hierfür
  - Begrenzung Wohneinheiten je Wohngebäude → zulässig, erfordert aber *besondere* städtebauliche Gründe
- Immissionsschutz vs. Bestandsschutz → Betriebe in ihrer jetzigen Form sollen gesichert werden, jedoch muss dem Immissionsschutz Rechnung getragen werden. Bsp.:
  - Festsetzen Allgemeines Wohngebiet im Bereich Bäckerei schwierig, da Bäckereibetrieb sonst aufgrund Immissionsschutz zu stark eingeschränkt wird
  - Festsetzen uneingeschränktes Gewerbegebiet um Stichweg problematisch, da unmittelbar an Wohnsiedlung Lindenallee angrenzend
- Einteilung des Gebietes aufgrund der Bestandssituation: unterschiedliche Höhen, Dachformen, Nutzungen... nur bedingt möglich

# Verworfenene Varianten

# Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (Art der baulichen Nutzung)



# Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (Maß der baulichen Nutzung)



# Was bedeutet das für Sie?

## Probleme:

- gleichgewichtige Nutzungsmischung im MI 1 / MI 2 nicht sichergestellt
- allgemeines Wohnen um den Stichweg herum nicht mehr möglich
- durch eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen den Betrieben keine wesentlichen Vorteile, da die Immissionen weiterhin auf 60 dB(A) bzw. 45 dB(A) begrenzt sind

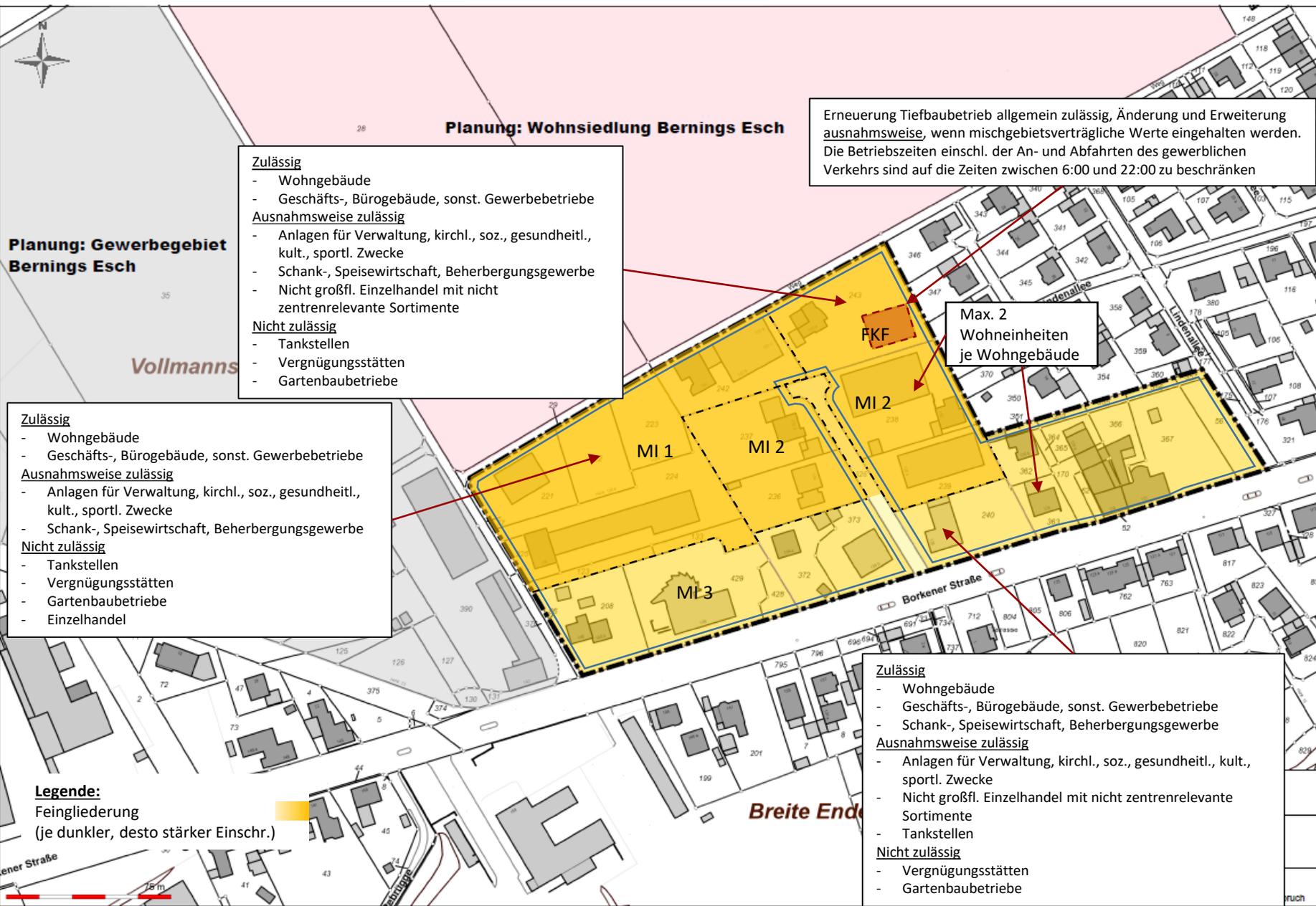
## Verworfenne Alternativen auf Basis der Variante

- MI 2 als allgemeines Wohngebiet festsetzen → nicht praktikabel, da Betrieb der Bäckerei Mey hierdurch zu stark eingeschränkt wird
- MI 1 als allgemeines Wohngebiet festsetzen → würde weitere Wohnbebauung im Sinne der bestehenden Gebäude ermöglichen; im Hinblick auf Trennungsgebot (GE westlich) problematisch
- Gesamtes Gebiet als GE festsetzen → nicht praktikabel: Bestandsschutz / Wertverlust + nicht realistisch, dass in 15 Jahren ausschließlich Gewerbebetriebe vor Ort sein werden
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern → Beitrag zum Klimaschutz; Flachdächer evtl. unattraktiver; nicht praktikabel aufgrund Bestandssituation



# Planungskonzept

# Art der baulichen Nutzung



**Planung: Wohnsiedlung Bernings Esch**

- Zulässig
- Wohngebäude
  - Geschäfts-, Bürogebäude, sonst. Gewerbebetriebe
- Ausnahmsweise zulässig
- Anlagen für Verwaltung, kirchl., soz., gesundheitl., kult., sportl. Zwecke
  - Schank-, Speisewirtschaft, Beherbergungsgewerbe
  - Nicht großfl. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevante Sortimente
- Nicht zulässig
- Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
  - Gartenbaubetriebe

Erneuerung Tiefbaubetrieb allgemein zulässig, Änderung und Erweiterung ausnahmsweise, wenn mischgebietsverträgliche Werte eingehalten werden. Die Betriebszeiten einschl. der An- und Abfahrten des gewerblichen Verkehrs sind auf die Zeiten zwischen 6:00 und 22:00 zu beschränken

Max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

**Planung: Gewerbegebiet Bernings Esch**

- Zulässig
- Wohngebäude
  - Geschäfts-, Bürogebäude, sonst. Gewerbebetriebe
- Ausnahmsweise zulässig
- Anlagen für Verwaltung, kirchl., soz., gesundheitl., kult., sportl. Zwecke
  - Schank-, Speisewirtschaft, Beherbergungsgewerbe
- Nicht zulässig
- Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
  - Gartenbaubetriebe
  - Einzelhandel

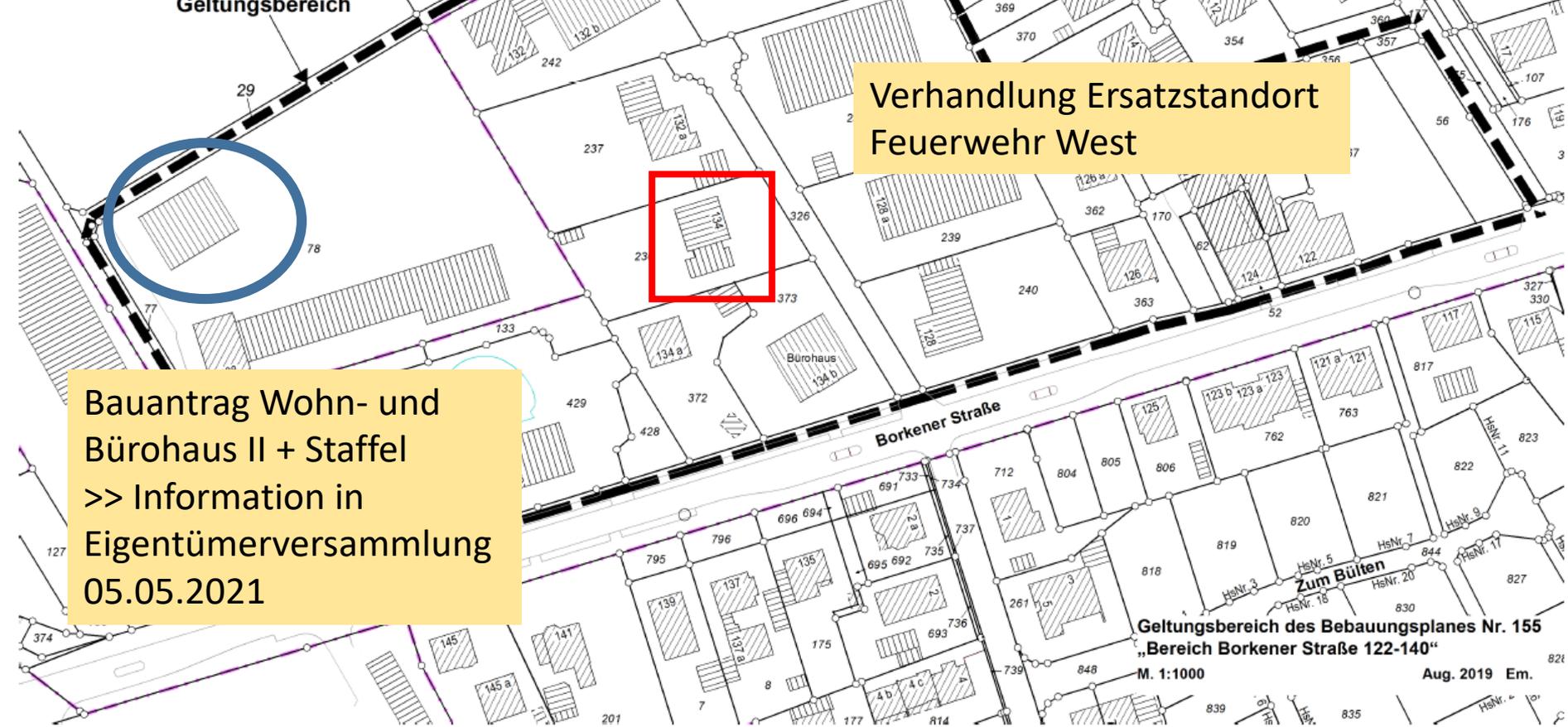
- Zulässig
- Wohngebäude
  - Geschäfts-, Bürogebäude, sonst. Gewerbebetriebe
  - Schank-, Speisewirtschaft, Beherbergungsgewerbe
- Ausnahmsweise zulässig
- Anlagen für Verwaltung, kirchl., soz., gesundheitl., kult., sportl. Zwecke
  - Nicht großfl. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevante Sortimente
- Nicht zulässig
- Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
  - Gartenbaubetriebe

**Legende:**  
Feingliederung  
(je dunkler, desto stärker Einschr.)

# Information n-ö. Teil Ausschuss für Planung Bauen 21.04.2021



Geltungsbereich



Verhandlung Ersatzstandort  
Feuerwehr West

Bauantrag Wohn- und  
Bürohaus II + Staffel  
>> Information in  
Eigentümerversammlung  
05.05.2021

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155  
„Bereich Borkener Straße 122-140“  
M. 1:1000  
Aug. 2019 Em.

# Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Gebietstyp	Nicht zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise Zulässig
MI 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Einzelhandel</u> (Stärkung ZVB<sup>1</sup>)</li> <li>• <u>Tankstellen</u> (Vermeidung Verkehr)</li> <li>• <u>Vergnügungsstätte</u> (Vermeidung Trading-Down, negatives Sicherheitsempfinden, Erhalt harmonisches Miteinander)</li> <li>• <u>Gartenbaubetriebe</u> (Erhalt des Ortsbildes, zu überdimensioniert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Wohngebäude</u> (Wohnbedürfnisse befriedigen)</li> <li>• <u>Geschäfts-/ Bürogebäude, sonst. Gewerbebetriebe</u> (Sicherung lokaler Wirtschaft, Arbeitsplätze, Eigentumserhalt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Anl. für Verwaltung, kult., kirchl., soz., gesundheitl., sportl. Zwecke</u>, sofern verträglich (gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse, soz./ kult. Bedürfnisse)</li> <li>• <u>Schank-/ Speisewirt. / Beherbergungsgewerbe</u> (Arbeitsplätze)</li> </ul>
MI 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Großflächiger Einzelhandel</u> (Stärkung ZVB)</li> <li>• <u>Tankstellen</u> (Vermeidung Verkehr)</li> <li>• <u>Vergnügungsstätte</u> (Vermeidung Trading-Down, negatives Sicherheitsempfinden, Erhalt harmonisches Miteinander)</li> <li>• <u>Gartenbaubetriebe</u> (Erhalt des Ortsbildes, zu überdimensioniert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• s. MI 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• s. MI 1</li> <li>• <u>Nicht großfl. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten</u> (Stärkung ZVB, Bestandsschutz, Arbeitsplätze, lokale Wirtschaft)</li> </ul>
MI 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Vergnügungsstätte</u> (Trading-Down; negatives Ortsbild; Erhalt harmonisches Miteinander)</li> <li>• <u>Gartenbaubetriebe</u> (Erhalt Ortsbild, zu überdimensioniert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• s. MI 1</li> <li>• <u>Schank-, Speisewirt. / Beherbergungsgewerbe</u> (Arbeitsplätze, günstige verkehrliche Anbindung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Nicht großfl. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten</u> (Stärkung ZVB, verbrauchernahe Versorgung, Arbeitsplätze, günstige verkehrliche Anbindung)</li> <li>• <u>Anl. für Verwaltung, kult., kirchl., soz., gesundheitl., sportl. Zwecke</u>, sofern verträglich (gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse, soz./ kult. Bedürfnisse)</li> <li>• <u>Tankstellen</u> (Arbeitsplätze, Entwicklungsspielraum, günstige Verkehrliche Anbindung)</li> </ul>

## Fremdkörperfestsetzung (FKF) gem. § 1 (10) BauNVO (Erweiterter Bestandsschutz) [Flurst. 243]

Erneuerung vorhandener Anlagen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise: Änderungen und Erweiterungen, wenn mischgebietsverträglich (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Die Betriebszeiten einschl. der An- und Abfahrten des gewerblichen Verkehrs sind auf die Zeiten zwischen 6:00 und 22:00 zu beschränken. Mit neuer Nutzung erlischt FKF und Vorgaben zu MI 2 gelten (Erhalt Eigentum, Entwicklungsspielräume, Sicherstellung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse, Beitrag zum harmonischen Miteinander)

<sup>1</sup> ZVB = zentraler Versorgungsbereich

# Erläuterungen (Sonstiges)

Gebietstyp	Zulässige Wohneinheiten	Immissionsschutz
MI 1	<ul style="list-style-type: none"><li>Wohneinheiten nicht begrenzt (Entwicklungsspielraum, Bestandsschutz, Übergang zu größeren Strukturen)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tagsüber max. 60 dB(A), nachts max. 45 dB(A)</li></ul>
MI 2	<ul style="list-style-type: none"><li>Zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (Entwicklungsspielraum, künftige Generationen, Erhalt Gebietscharakter)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>s. MI 1</li></ul>
MI 3	<ul style="list-style-type: none"><li>s. MI 2</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>s. MI 1</li></ul>

# Erläuterungen (Sonstiges)

Voraussetzungen für die Möglichkeit einer Fremdkörperfestsetzung FKF gem. § 1 (10) BauNVO [Flurst. 243]	Erfüllt?
Überwiegend bebaut	✓
Materiell od. formal legale Anlage	✓ (materiell legal)
Künftige Unzulässigkeit durch B-Plan	✓
Innerhalb des Baugebietes untergeordneter Teil	✓
Zweckbestimmung Baugebiet gewahrt	✓

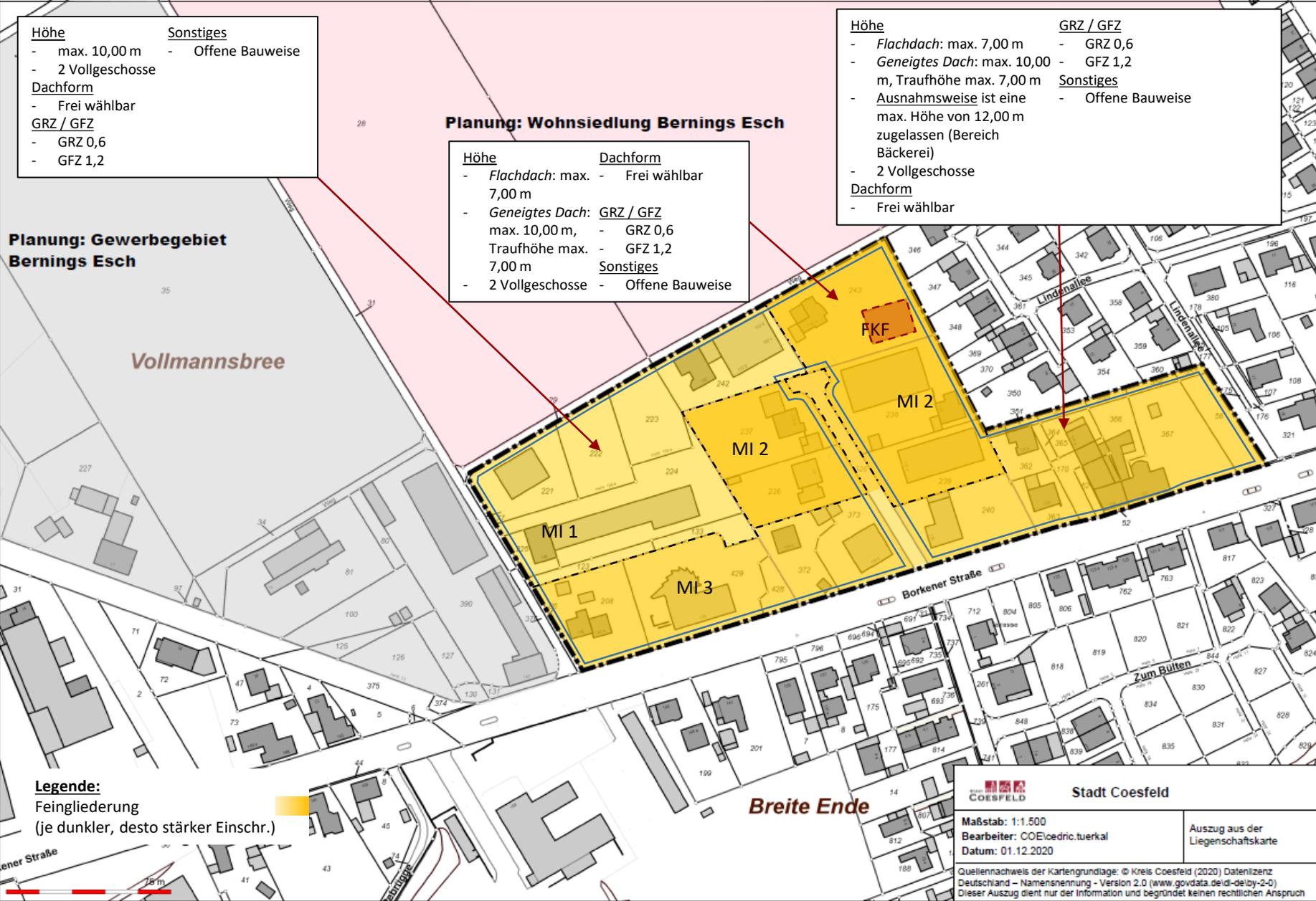
# Was bedeutet das für Sie?

- Klare Regelungen, was zulässig ist und was nicht → Beurteilung anhand der Eigenart der Umgebung etc. nach § 34 BauGB wird es künftig nicht mehr geben → B-Plan maßgebend
- Zwingend gleichgewichtige Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen, bei jedem künftigen Vorhaben erneut zu prüfen
- Gewerbe muss mischgebietsverträglich bleiben (bereits jetzt schon Vorgabe)
- Aufwertung für Betriebsleiterwohngebäude; Umwandlung in allgemeines Wohnen generell zulässig (**ACHTUNG: gleichgewichtige Mischnutzung**)
- Außer im MI 1 dürfen nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude errichtet werden
- Künftig sind entlang der Borkener Str. ausnahmsweise auch Tankstellen zulässig sowie kleinerer Einzelhandel

# Pro / Contra (Art der baul. Nutzung)

Vorteile	Nachteile
<p>Es wird der aktuellen Genehmigungspraxis und dem Bestand weitestgehend entsprochen</p> <p>Betriebsleiterwohnungen können den Status allgemeinen Wohnens erhalten</p>	<p>Mischgebiete erfordern eine Gleichgewichtung der gewerbl. Nutzungen und der Wohnnutzung. Bei künftigen Genehmigungsverfahren ist jeweils zu prüfen, ob eine Gleichgewichtung noch besteht. Ist das nicht der Fall könnten entsprechende Genehmigungen nicht erteilt werden. (Bspw. ein neues Wohnhaus wird nicht genehmigt, da bereits ein leichter Überhang an Wohnen vorherrscht und das Gebiet zu „kippen“ droht)</p>
<p>Über die aktuellen Betriebsbeschränkungen hinaus werden keine weiteren Einschränkungen auferlegt</p>	<p>In MI 2 und MI 3 ist nicht großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Erweiterungsplanungen im Bestand ist die Grenze der 800 m<sup>2</sup> zu beachten</p>
<p>In MI 3 können hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung größere Entwicklungsspielräume ermöglicht werden</p>	<p>In MI 1 und 2 werden hingegen gewisse Betriebe bzw. Anlagen ausgeschlossen, der Bestand bleibt allerdings gewahrt</p>
<p>Durch die Fremdkörperfestsetzung werden dem Tiefbauunternehmen über den Bestandsschutz hinaus Erweiterungs- und Erneuerungsmöglichkeiten eingeräumt, sofern eine Verträglichkeit sichergestellt ist – dies wäre nach bisherigem Stand nicht möglich</p>	<p>Wird das Gebäude des Tiefbauunternehmens abgerissen bzw. eine neue Nutzung vorgesehen, gelten die Regelungen des MI 2</p>
<p>Es wird dem Wunsch entsprochen, die Wohneinheiten in dem Gebiet zu begrenzen (in MI 2 und 3).</p>	<p>Dadurch werden die Entwicklungsspielräume hinsichtlich einer Wohnnutzung aber auch kleiner – ggfs. könnte das auch zu einer Wertminderung der Grundstücke führen</p> <p>In MI 1 können weiterhin Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten entstehen</p>

# Maß der baulichen Nutzung



**Legende:**  
 Feingliederung  
 (je dunkler, desto stärker Einschr.)

**Stadt Coesfeld**

Maßstab: 1:1.500  
 Bearbeiter: COE/œdric.tuerkal  
 Datum: 01.12.2020

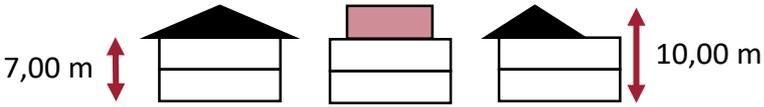
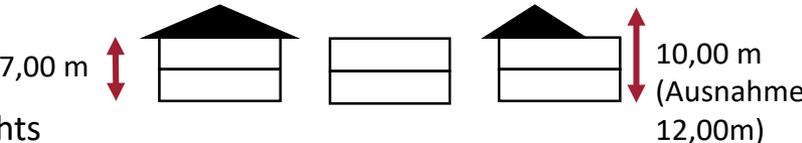
Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

# Erläuterungen zu Variante II (Maß und überbaubare Grundstücksfläche)

Gebietstyp	Höhe / Geschossigkeit	Dachform	GFZ	Sonstiges
MI 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>max. 10,00 m (Bestandsschutz, Eigentumsbildung, Erhaltung Ortsbild, Übergang zu größeren Strukturen, gesunde Wohn-/ Arbeitsverhältnisse)</li> <li>2 Vollgeschosse [Achtung: BauO NRW!] (Standard, gesunde Wohnverhältnisse, Entwicklungsspielraum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>frei wählbar (Bestandsschutz, Übergang zu größeren Strukturen, Entwicklungsspielraum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRZ 0,6 (Obergrenze, Entwicklungsspielraum, Ortsbild, Umweltschutz)</li> <li>GFZ 1,2 (Obergrenze, Entwicklungsspielraum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offene Bauweise = Abstand zu anderen Gebäuden mind. 3,00 m (gesunde Wohnverhältnisse, Erhalt Gebietscharakter / Ortsbild)</li> <li>Baugrenze jeweils 3,00 m zur Abgrenzung Geltungsbereich (Entwicklungsspielraum / Ortsbild)</li> </ul>
MI 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geneigtes Dach: max. 10,00 m; Traufhöhe (TH) max. 7,00 m Flachdach: max. 7,00 m (Ortsbild, harmonisches Miteinander, gesunde Wohn-/ Arbeitsverhältnisse)</li> <li>2 Vollgeschosse (Ortsbild, Standard, gesunde Wohnverhältnisse, Staffelgeschosse durch TH max. 7,00 m unattraktiv)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>frei wählbar (Bestandsschutz, Entwicklungsspielraum, Rahmensetzung durch TH max. 7,00 m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>s. MI 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>s. MI 1</li> </ul>
MI 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geneigtes Dach: max. 10,00 m, TH max. 7,00 m [Ausnahme Bereich Mey: max. 12,00 m] Flachdach: max. 7,00 m (Bestandsschutz, Ortsbild, harmonisches Miteinander, gesunde Wohn-/ Arbeitsverhältnisse)</li> <li>2 Vollgeschosse (Ortsbild, Standard, gesunde Wohnverhältnisse, Staffelgeschosse durch TH max. 7,00 m unattraktiv)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>frei wählbar (Bestandsschutz, Entwicklungsspielraum, Rahmensetzung durch TH max. 7,00 m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>s. MI 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>s. MI 1</li> </ul>

# Was bedeutet das für Sie?

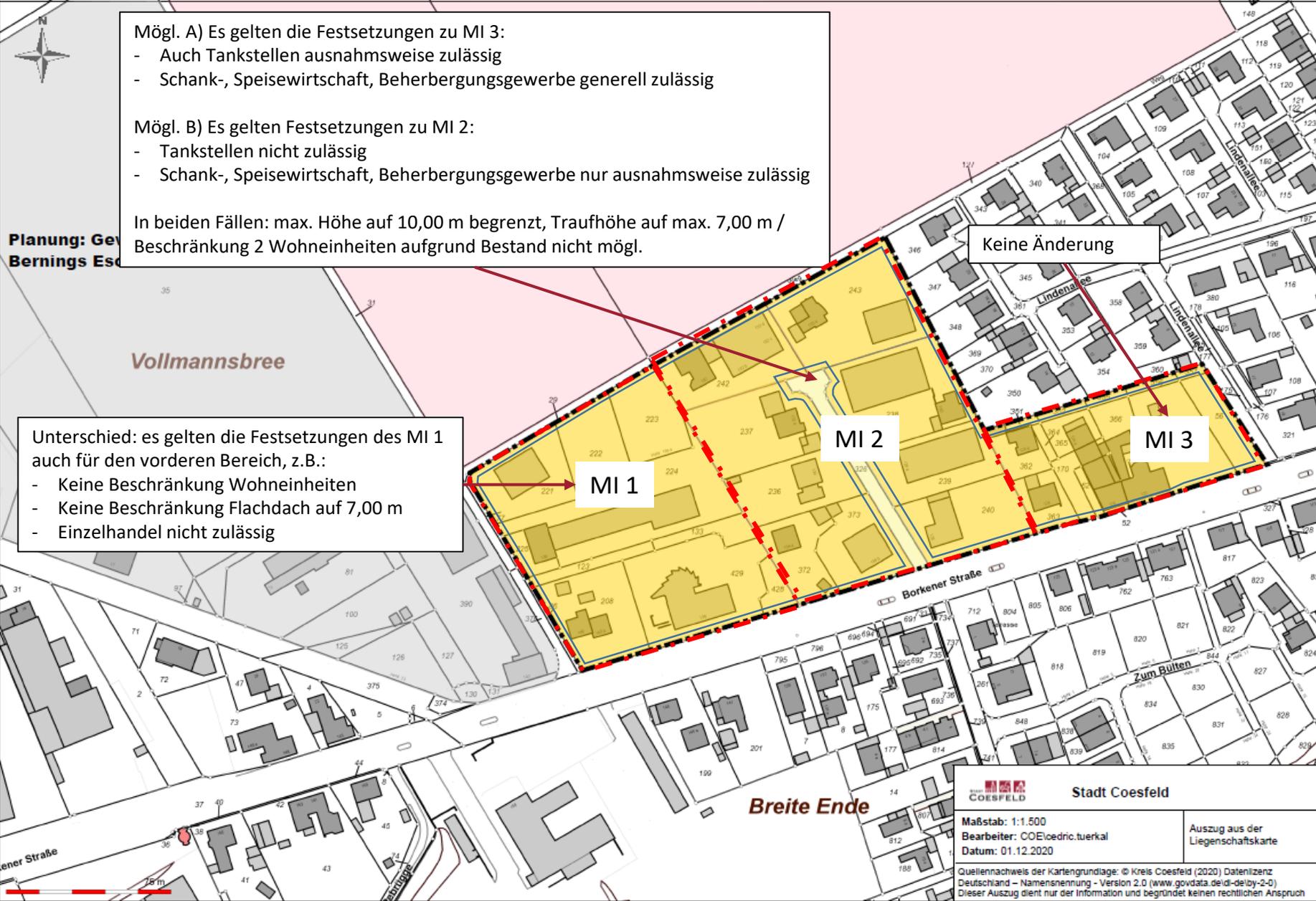
- Zulässige Gebäudehöhen MI 1 (schematisch)
- Zulässige Gebäudehöhen MI 2/3 (schematisch)
  - *Ausnahmsweise* 12,00 m Höhe im Bereich Bäckerei 
- Max. zulässige Immissionen: 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts
- Max. 60 % (GRZ 0,6) der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden → Das beinhaltet auch Zufahrten, Stellplätze / Garagen, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 BauNVO)
- Die Summe der Geschossflächen darf max. 120 % (GFZ 1,2) der Grundstücksfläche betragen: bei einem 400 qm Grundstück darf die Summe aller Geschossflächen eines Gebäudes also maximal 480 qm betragen (§ 20 BauNVO)
  - Nicht dazu zählen: Loggien, Balkone, Terrassen und bauliche Anlagen, die nach BauO NRW innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind
- Begriff der Vollgeschosse richtet sich nach BauO NRW → Wenn ein Geschoss eine Grundfläche von weniger als 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist, stellt es im Sinne der BauO NRW kein Vollgeschoss dar
- Grundsätzlich sind alle Dachformen zulässig
- Offene Bauweise = es müssen Abstandsflächen zu anderen Gebäuden auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden, sofern dies nach BauO NRW erforderlich ist. Zulässig sind: Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Länge dieser Haustypen darf 50,00 m nicht überschreiten.
- Die Bebauung nur innerhalb der Baugrenzen (blaue Linie) zulässig; zu den Nachbargrundstücken müssen Abstandsflächen nach BauO NRW eingehalten werden (mind. 3,00 m)

# Pro / Contra (Maß der baul. Nutzung)

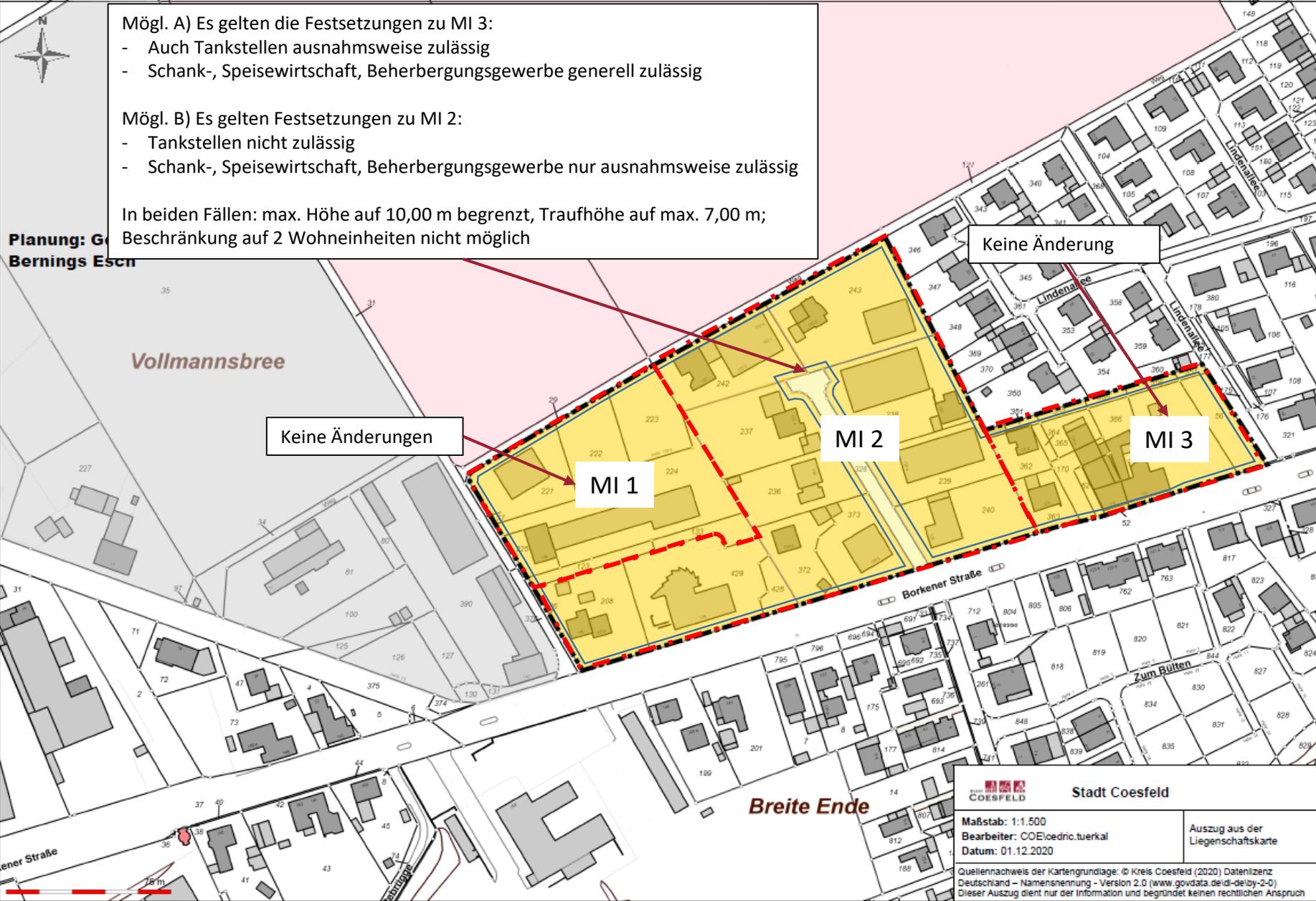
Vorteile	Nachteile
Maximal zulässige Grundstücksausnutzung sichergestellt	Offene Bauweise erfordert mind. 3,00 m Abstandsflächen von jedem Gebäude aus und begrenzt die max. Länge auf 50,00 m
Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse sind am Bestand und der Umgebung orientiert und ermöglichen den Erhalt des Ortsbildes	Nach der BauO NRW sind aber weiterhin Staffelgeschosse möglich, insb. in MI 1
Höhenbegrenzung der Gebäude mit Flachdächern in MI 2 und 3, wodurch diese Gebäude nicht mehr so herausstechen	Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten zukünftig und im Bestand; Staffelgeschosse und Flachdächer werden unattraktiv
Einheitliche Gesamtstruktur durch Festsetzung der Traufhöhen auf 7,00 m bei geneigten Dächern	(geringfügige) Verringerung des Entwicklungsspielraumes bei Gebäuden mit geneigtem Dach
Weitgehende Gestaltungsspielräume ermöglicht	Keine einheitliche Dachform in dem Gebiet, Flachdächer können weiterhin entstehen

# Anpassungsmöglichkeiten der Variante

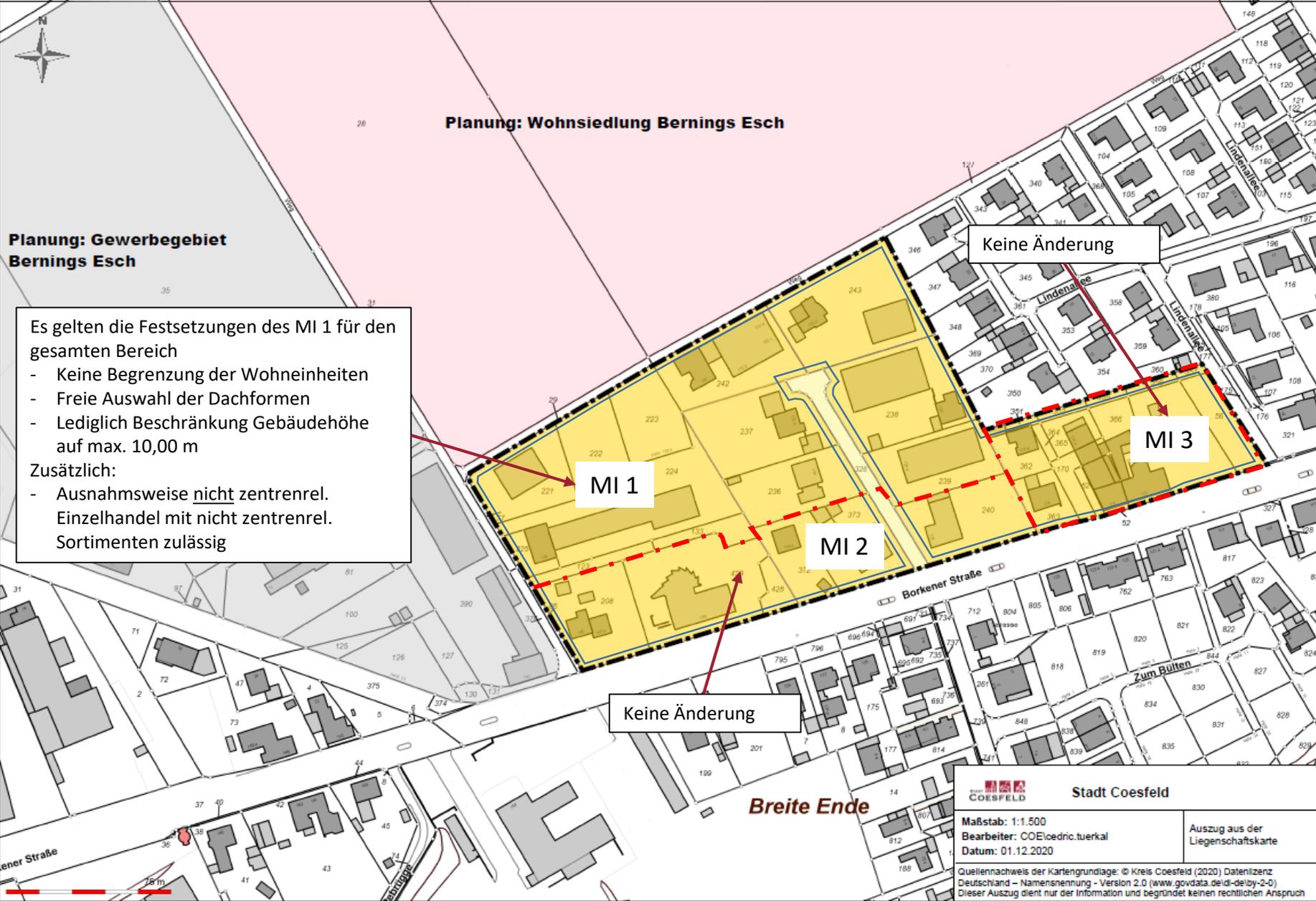
# Veränderung der Gebietseinteilung möglich



# Veränderung der Gebietseinteilung möglich



# Veränderung der Gebietseinteilung möglich



Es gelten die Festsetzungen des MI 1 für den gesamten Bereich

- Keine Begrenzung der Wohneinheiten
- Freie Auswahl der Dachformen
- Lediglich Beschränkung Gebäudehöhe auf max. 10,00 m

Zusätzlich:

- Ausnahmsweise nicht zentrenrel. Einzelhandel mit nicht zentrenrel. Sortimenten zulässig

Wie ist Ihre Meinung zu dem vorgestellten Konzept?

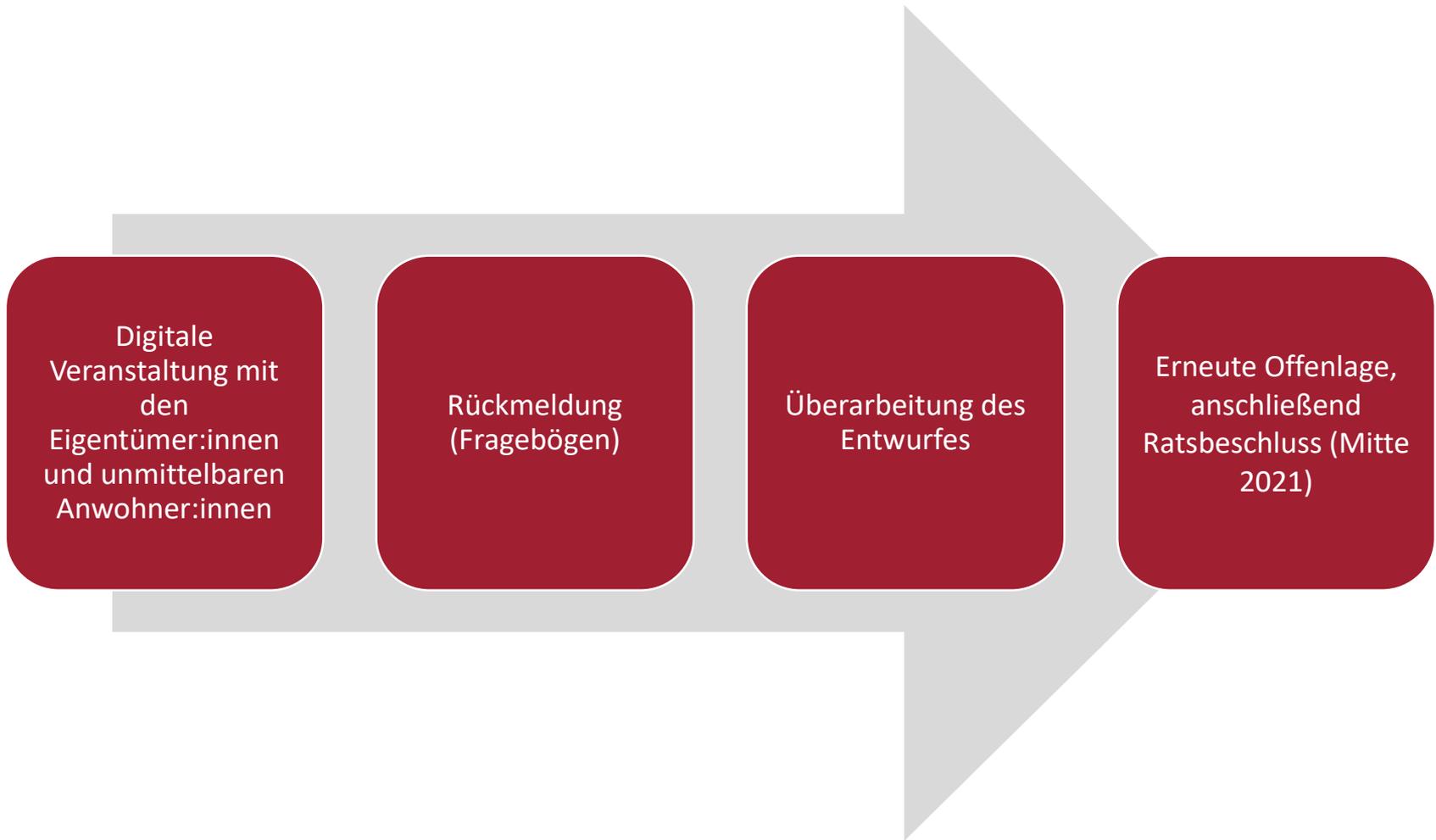


Was sollte aus Ihrer Sicht verändert werden?

Gibt es etwas, das wir vergessen haben?

Ist noch etwas unklar geblieben?

# Wie geht es jetzt weiter?



## **KONTAKT**

Stadt Coesfeld  
Fachbereich 60  
z. Hd. Cedric Türkal  
Markt 8  
48653 Coesfeld

Cedric Türkal  
Raum: 309  
Tel.: (02541) 939-1309

E-Mail: [cedric.tuerkal@coesfeld.de](mailto:cedric.tuerkal@coesfeld.de)  
E-Post: [info@coesfeld.epost.de](mailto:info@coesfeld.epost.de)

<http://www.coesfeld.de>

# **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**