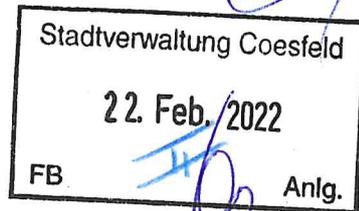


[REDACTED]
Stadt Coesfeld
Bürgermeisterin Eliza Diekmann
Stadtbaurat Thomas Backes
Fachbereichsleiter Ludger Schmitz
Markt 8
48653 Coesfeld

20.02.2022



Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bisher nicht überplanten Bereich zwischen den Straßen Stadtwaldallee, Wahrkamp, Bergallee und Am Morgenesch

Sehr geehrte Frau Diekmann, sehr geehrter Herr Backes, sehr geehrter Herr Schmitz,

mit diesem Schreiben bitten wir Sie, für den in der Anlage dargestellten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um den bisher überwiegend mit Einfamilienhäusern geprägten Wohngebietscharakter zu erhalten und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Für die Wohnbereiche südlich und nördlich der Stadtwaldallee wurden keine Bebauungspläne aufgestellt. Das Gebiet ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt, die hier städtebaulich verträglich, auch ohne Bauleitplanung, entstehen konnten.

Durch steigende Bodenpreise und die geringe Verfügbarkeit von Bauland steigt der Druck bestehende Wohngebiete nachzuverdichten. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel den Außenbereich zu schützen, ist die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete ein wichtiger und städtebaulich richtiger Schritt um Bauland bereitzustellen.

Bisher ist das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der § 34 BauGB gibt nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten und erlaubt keinerlei planerisches Ermessen, eine Entwicklung wie z. B. Höhenentwicklung, Versiegelungsgrad, Geschossflächenzahl, Baugrenzen oder die Anzahl der Wohneinheiten zu steuern.

Um die Nachverdichtung städtebaulich verträglich, auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Belange der Eigentümer, umsetzen zu können und städtebaulich steuernd einwirken zu können, halten wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den o.g. Bereich, genauso wie bei den bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße und Lange Stiege“ für notwendig.

Folgende Ziele sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden:

1. Den Bestand sichern und neue Baufelder im Sinne der Nachverdichtung ausweisen.
2. Eine verträgliche Erhöhung der Bebauungsdichte, die auch Baufelder in den rückwärtigen Bereichen (Gartenbereichen) zulässt. Die Festsetzung für diesen Bereich sollte allerdings nicht mehr als eine eingeschossige Bebauung zulassen. Die Dachneigung ist auf max. 30 Grad zu beschränken. Die Dachform (Flachdach, Satteldach, Walmdach) sollte festgelegt werden. Durch die Festsetzung einer max. Traufhöhe (TH 3.75 m) über dem vorhandenen Gelände und einer max. Firsthöhe in Abhängigkeit von den Baugrenzen, sollte eine zweite zur Wohnnutzung geeignete Ebene unzulässig sein.
3. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sollte so bemessen werden, dass für die straßenbegleitende Bebauung eine höhere Ausnutzung zulässig ist, als in den Gartenbereichen. Durch die Festlegung von Baugrenzen sollte gewährleistet werden, dass eine eher kleinteilige Bebauung ermöglicht wird.

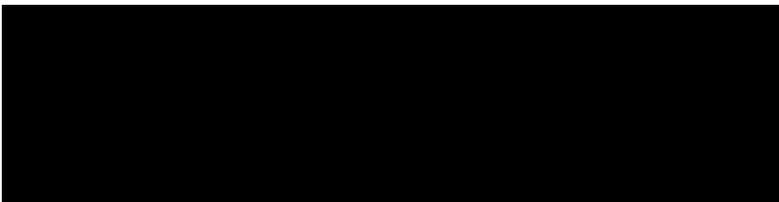
Die Anzahl an Wohneinheiten in den rückwärtigen Grundstücken sollte begrenzt werden, um schwierige Erschließungssituationen zu vermeiden. Es sollten nur Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zugelassen werden. Die bisher ruhigen und durchgrüneten Bereiche sollten nicht zu stark versiegelt werden können. Mit Lärmbelastungen durch Autos ist zu rechnen. Daher sollte ein Ziel die Versiegelungsbegrenzung sein. Die Außenwohnbereiche sollten in ihrer gegenwärtigen Qualität weitestgehend erhalten bleiben.

4. Das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sollte nicht nur auf den Außenbereich bezogen werden. Dieses Ziel ist auch bei der Entwicklung der innerstädtischen Siedlungsgebiete zu beachten. Im Hinblick auf den Klimawandel und die damit einhergehenden Folgen der Überhitzung und der Gefahr der Starkregenereignisse sollte der Aspekt der Versiegelung eine besondere Berücksichtigung finden. Die Gartenbereiche mit altem Baumbestand dienen nicht nur der Regenwasserversickerung und der Frischluftneubildung, sondern bieten auch zahlreichen heimischen Vögeln und Insekten einen Lebensraum, der zunehmend verdrängt wird. Wertvolle Bäume sollten erhalten bleiben.

Eine vorausschauende Planung ist geboten, um den Eigentümern eine klare Perspektive zu geben und eine Investitionssicherheit für Bauherren zu schaffen. Die Steuerung der baulichen Entwicklung ist erforderlich, um diese städtebaulichen Ziele strategisch und planvoll umsetzen zu können. Daher bitten wir Sie, den Antrag in dem nächsten Ausschuss für Planen und Bauen am 24.03.2022 zu beraten und würden uns über einen Aufstellungsbeschluss mit einer Veränderungssperre freuen.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung der in der Anlage aufgeführten Antragsteller



+ Unterschriften
Eigentümer:innen von 16
Grundstücken

Anlagen

1. Liste der Antragsteller/Innen
2. Übersichtsplan des gewünschten Geltungsbereiches
3. Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne

Blick in die Gärten der näheren Umgebung

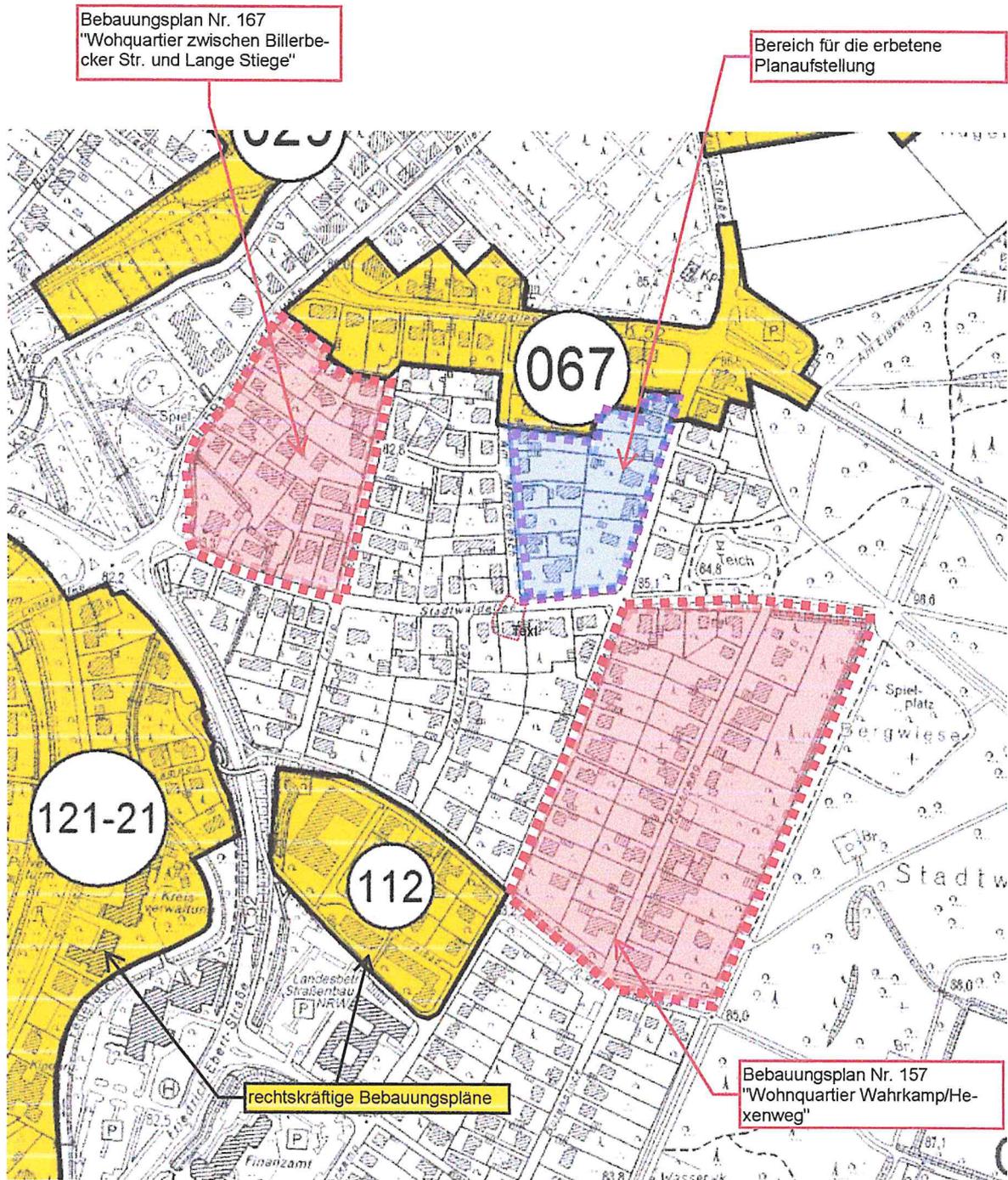


Übersichtsplan für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes für den bisher nicht überplanten Bereich zwischen Stadtwaldallee, Wahrkamp, Bergallee, Am Morgenesch



Ohne Maßstab

Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne und der Bebauungspläne in Aufstellung im Bereich Stadtwaldallee und Coesfelder Berg



Stand 19.02.2021