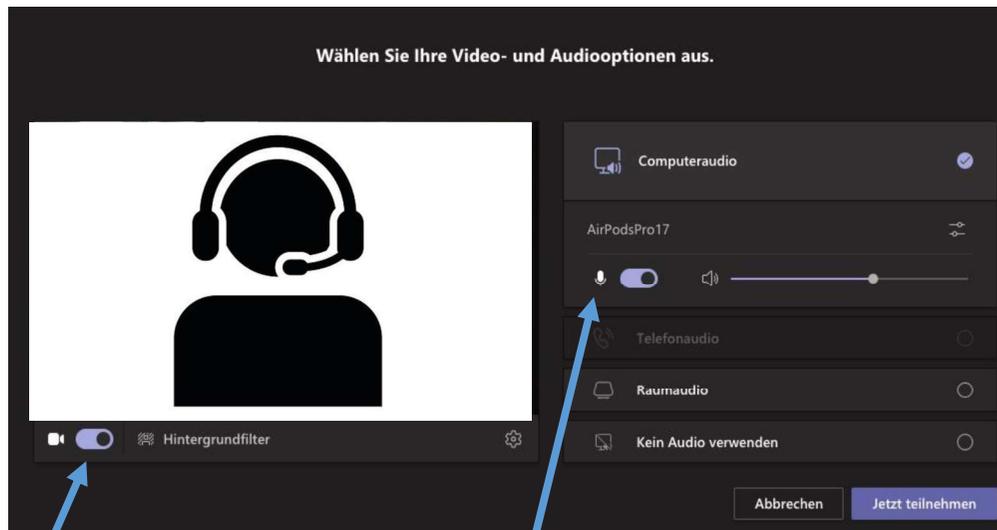


Bebauungsplanaufstellung „Wohngebiet Jansweg-Bergstraße-Coesfelder Straße“

Einführung Microsoft Teams



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

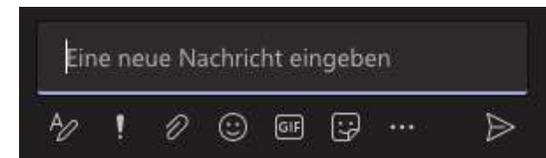


Kamera aktivieren
(sobald man eingetreten
ist, gerne deaktivieren)

Mikro/Audio auswählen

Bei technischen Problemen:

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



- 3) „Hand heben“



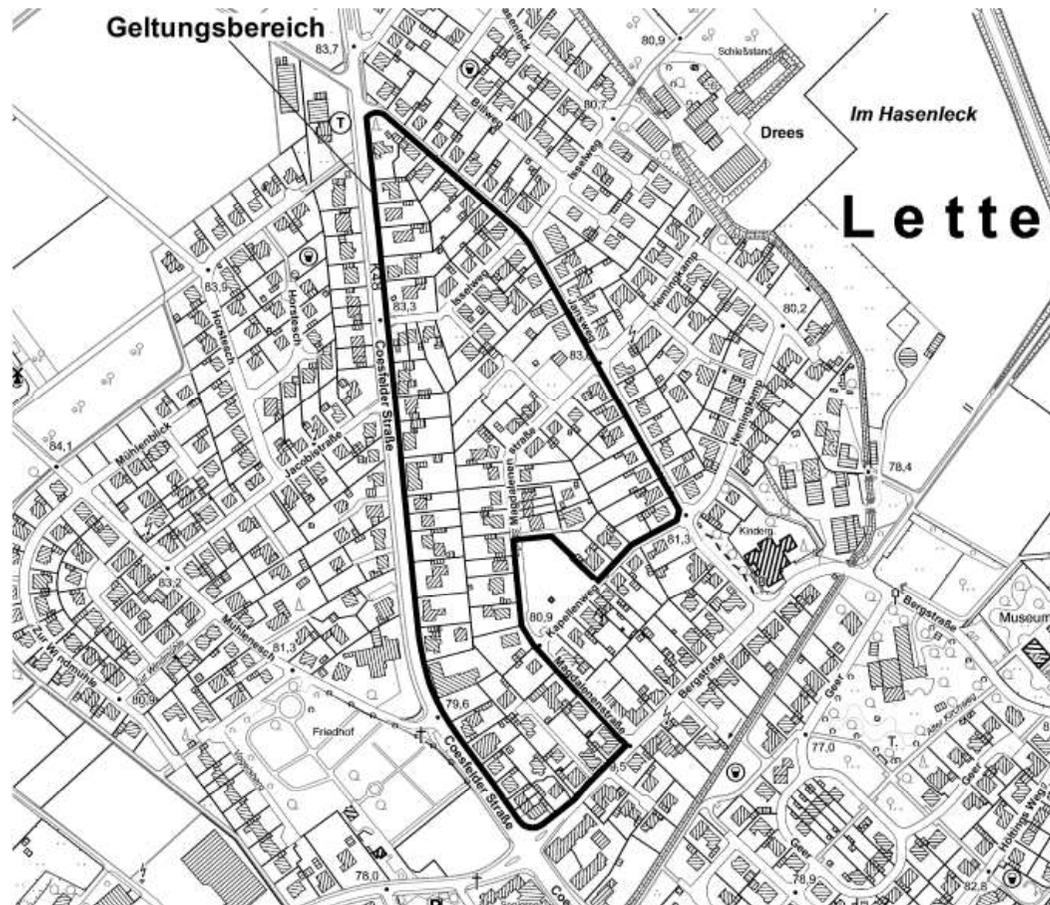
Unterhaltung
(Nachrichten)

„Hand heben“

Stummschaltung
(Rauschunterdrückung)

**Beginn der Veranstaltung
18:00 Uhr**

Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg – Bergstraße – Coesfelder Straße“



Informationsveranstaltung 22. Februar 2022, Beginn: 18:00 Uhr

Einführung Microsoft Teams



Unterhaltung anzeigen (Chat)

Mikro (de)aktivieren

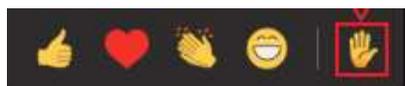


Teilnehmer ansehen

Reaktion

Kamera (de)aktivieren

Videokonferenz verlassen



Bei Fragen: Heben Sie die Hand!

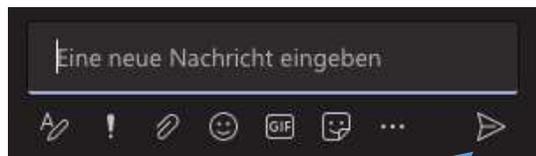
Falls Sie über kein Mikro verfügen sollten, schreiben Sie die Frage bitte in den Chat.

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):

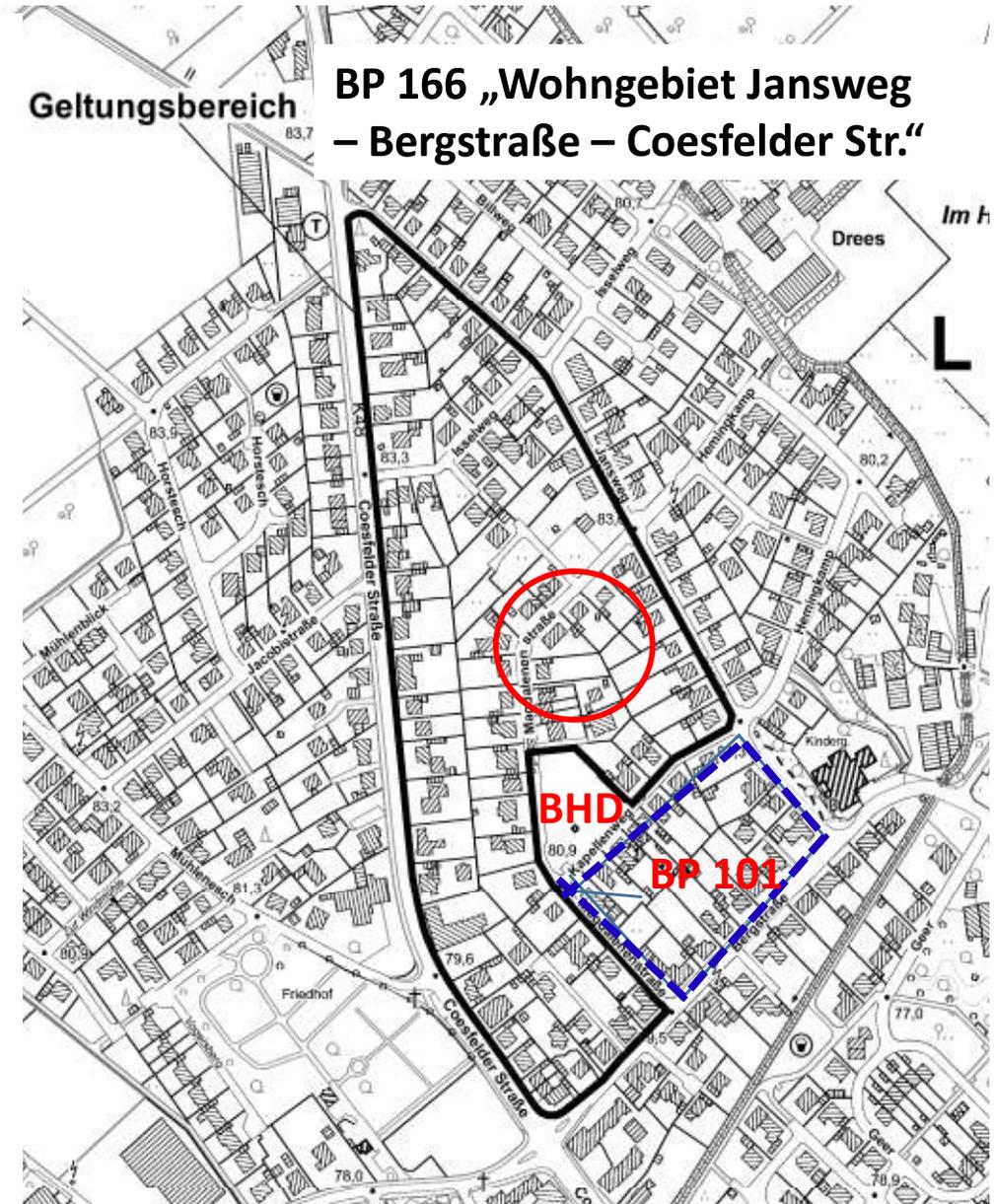


Nachricht absenden

Planungsanlass

Anlass der Eigentümer:innen- versammlung:

- Bauantrag Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten über 3 Ebenen im rückwärtigen Gartenbereich an der Magdalenen Straße 14 (Bebauung in 2. Reihe)
- KfW 40 Plus, daher hohe WE-Zahl
- unbepannter Innenbereich, Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB



Ziele des Abends



Ludger Schmitz, Fachbereich 60

→ Vorstellung Planungen

Sophia Gorschlüter, Fachbereich 60

Ziel für den Abend:

- Einschätzung der Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens
- Übersicht verschaffen, welche Vorhaben nach dem jetzigen Planungsrecht § 34 BauGB zulässig wären
 - >> „keine rechtsverbindliche Bauberatung“
- Meinungsbild einholen, ob ein Steuerungserfordernis oder ein Steuerungsbedürfnis besteht
 - >> Rückkopplung in Rat
 - >> ggf. Planungsrecht über einen Bebauungsplan schaffen

- Rückfragen klären

Wohnquartier Jansweg – Bergstraße – Coesfelder Straße

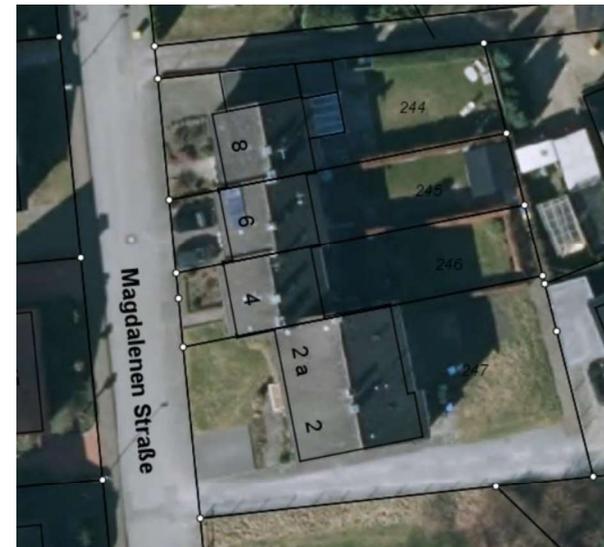
- Im inneren Bereich: I- bis II-geschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser überwiegend in Einzelhausbauweise
- ggf. mit untergeordnetem Ausbau eines Spitzbodens (bis in die 3. oder 4. Ebene)
- Aber auch: Mehrfamilienhäuser an der Coesfelder Straße / Bergstraße
- Geneigte Dächer (Sattel-/Walmdächer, nur 1 x Flachdach!)
- Trauf- und giebelständig
- Beispiele auch größerer Gebäude mit Vorbildwirkung
- Fassaden: verschiedene Materialien (Verblendmauerwerk, Putz) und Farben (weiß, braun, beige, rot, grau)



Geschlossene Bauweise an der Coesfelder Straße, Isselweg und Magdalenen Straße



„aneinandergebaute“ Häuser an der Coesfelder Str., Isselweg und Magdalenen Str.



22.02.2022

Stadt Coesfeld | Fachbereich 60

Mehrfamilienhaus mit 3 WE

Wohnquartier Jansweg – Bergstraße – Coesfelder Straße



- Dachausbauten (Giebel jedweder Form)
 - auch in der 3. Ebene
- Balkone im 3. Geschoss
- Ausgebaute Spitzböden
- Wirksame 3. Nutzungsebene an der Coesfelder Straße
- z.T. untergeordneter Ausbau eines Spitzbodens (4. Ebene), nicht wirksam

Wohnquartier Jansweg – Bergstraße – Coesfelder Straße



Entlang der Bergstraße
und Coesfelder Straße
untergeordnete Anbauten
z.T. mit Flachdach

Bergstraße 1 (Plangebiet
gegenüberliegend)
II-geschossig

Wohnquartier Jansweg – Bergstraße – Coesfelder Straße



Rückwärtige
Bebauung
(Einfamilienhaus)



Wohnquartier Jansweg – Bergstraße – Coesfelder Straße



z.T. stark versiegelte Bereiche

Im Gebiet durchaus
Nachverdichtungspotenzial

Definition § 34 BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich

1. nach Art > passt die Nutzung?
2. Maß der baulichen Nutzung > Zahl der Haupt-Nutzungsebenen / Geschosse / Gebäudehöhe
3. der Bauweise > Einzelhäuser, DH, geschlossen, abweichend?
4. und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll > %-Anteil Hauptgebäude zu Gesamtgrundstück

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Dazu muss Bezug zu einem Referenzobjekt = einem Vorbild hergestellt werden im Umfeld zu suchen (kein „Rosinenpicken“)

Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB



Weitere Schritte der Prüfung:

1. Wird der Rahmen gewahrt?
2. Bei Überschreitung des Rahmens ist zu prüfen, ob „bodenrechtliche Spannungen“ auftreten, weil damit im Umfeld eine Vorbildwirkung entsteht, die den bisherigen Rahmen sprengt.
3. Wird das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt?
 - ist gewahrt, wenn ein neuer Nachbar vom Balkon im 2. Geschoss zukünftig in fremde Gärten schaut!
 - ist gewahrt, wenn Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW eingehalten werden!
 - ist gewahrt, wenn Gartenbereiche normal verschattet werden oder Ausblicke unterbrochen werden!

Vorbild Magdalenenhof laut vorliegendem Bauantrag:

- 2018 keine Umsetzung nach § 34 BauGB möglich > Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 aufgestellt
- städtebauliche Besonderheit im Quartier aufgrund Architekturwettbewerb
- zusammenhängende Wohn- und Betreuungsanlage
- a) städtebaulich-planungsrechtlich „Fremdkörper“ im Sinne des § 34 BauGB → Bauaufsicht lehnt Bebauung „Magdalenenhof“ als Vorbild für vorgenanntes Bauantragsgebäude und andere mögliche Anfragen ab!
- b) hinsichtlich des Erscheinungsbildes nicht „aus den Fugen geraten“ (sehr gut gelungene Verteilung des Bauvolumens) → im Klagefall ggf. doch Vorbild?



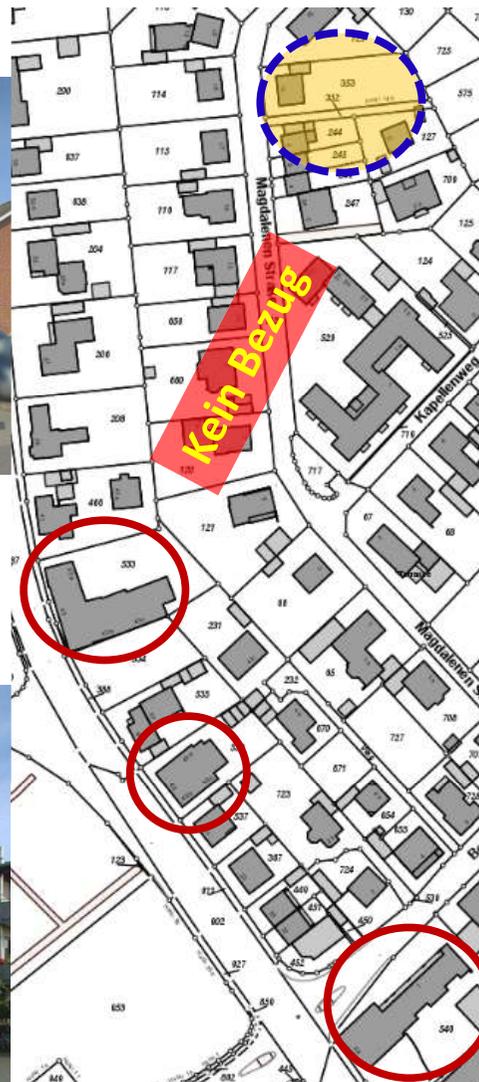
Wohnquartier Jansweg – Bergstraße – Coesfelder Straße



- Mehrparteienhäuser



Coesfelder Str. 14 und 16 (6 WE)
Immer 3 Hauptebenen



Coesfelder Str. 49, 49a, 49b, 49c
(6 WE + 2 Ladenlokale)



22.02.2022
Coesfelder Str. 43, 43a, 43b, 43c (11 WE bzw. eher 9 WE + 2 GE)



Bergstraße 1 (14 WE + 2 GE)

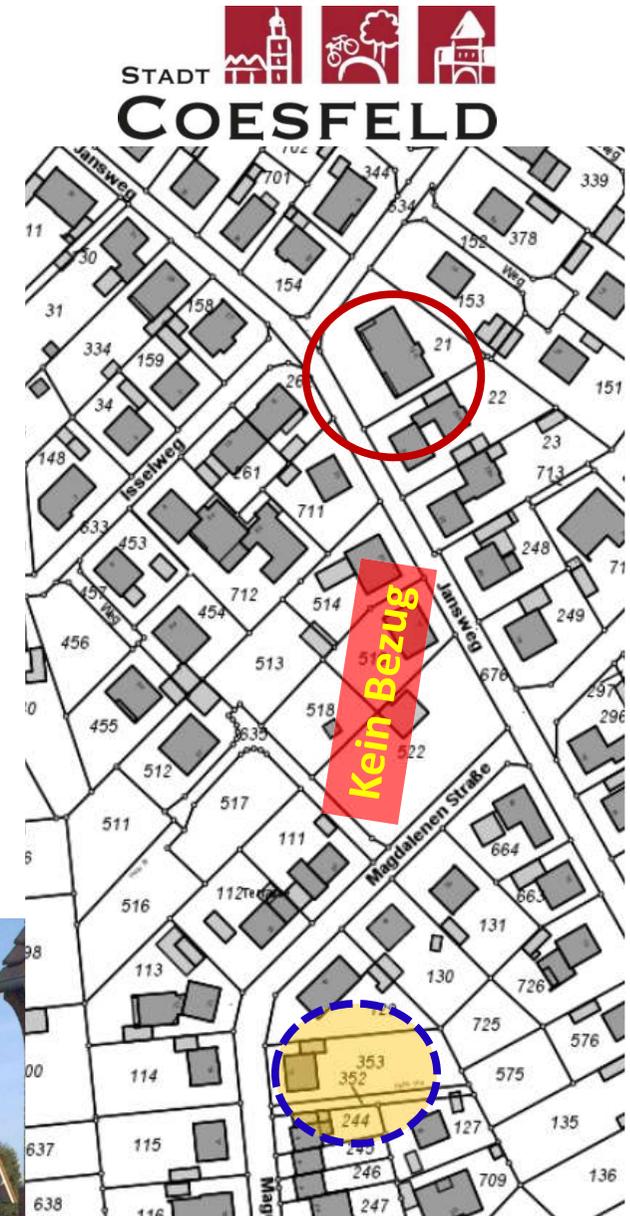
Wohnquartier Jansweg – Bergstraße – Coesfelder Straße

Weiteres größeres Mehrparteienhaus im
Bereich Isselweg/Jansweg seit 1994

>> mögliches Vorbild?

- rd. 270 m² Grundfläche, 6 WE
- übersteigt die übliche Grundfläche im
Umgebungsbereich
- niedrige Traufe und eingegrünt
→ noch zurückhaltend
- vergleichsweise großes Grundstück, daher nur
25% der Fläche bebaut

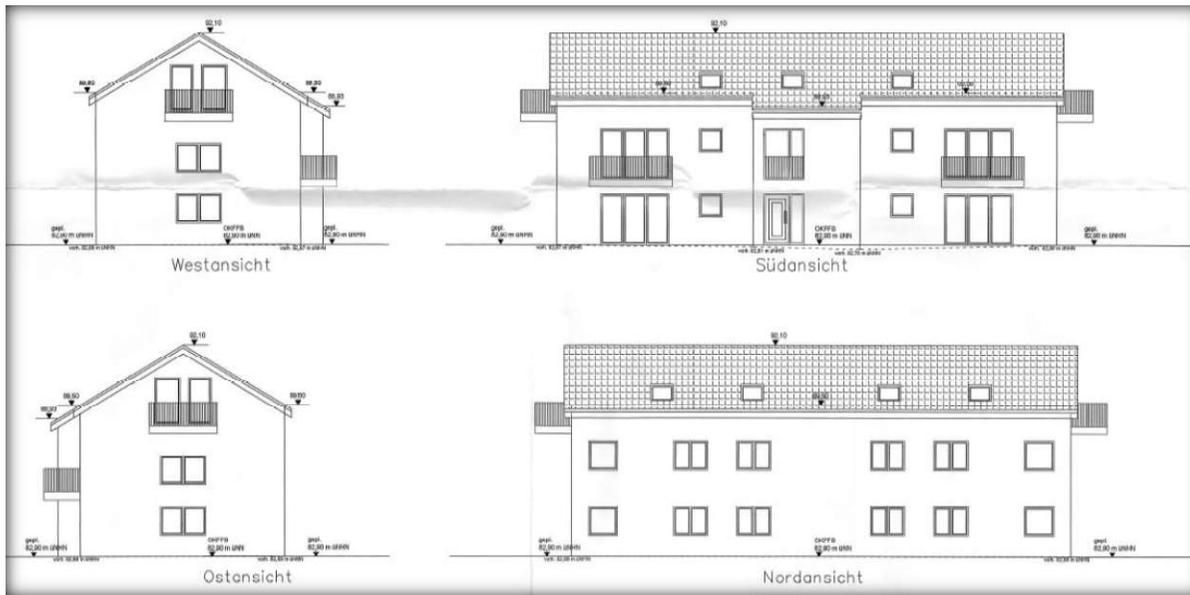
>> diese Zahl müsste ungefähr eingehalten
werden!



Bauantrag: Vorbild für „sich Einfügen“ gem. § 34 BauGB



Vorhaben
Bauantrag:



Bauantrag: Vorbild für „sich Einfügen“ gem. § 34 BauGB

Vorhaben im Bauantrag > Betrachtung Gesamtgrundstück:

rd. 200 m² Gebäudegrundfläche für das zurückliegende
III-geschossige Haus zzgl. 87 m² Bestandshaus > 287 m²

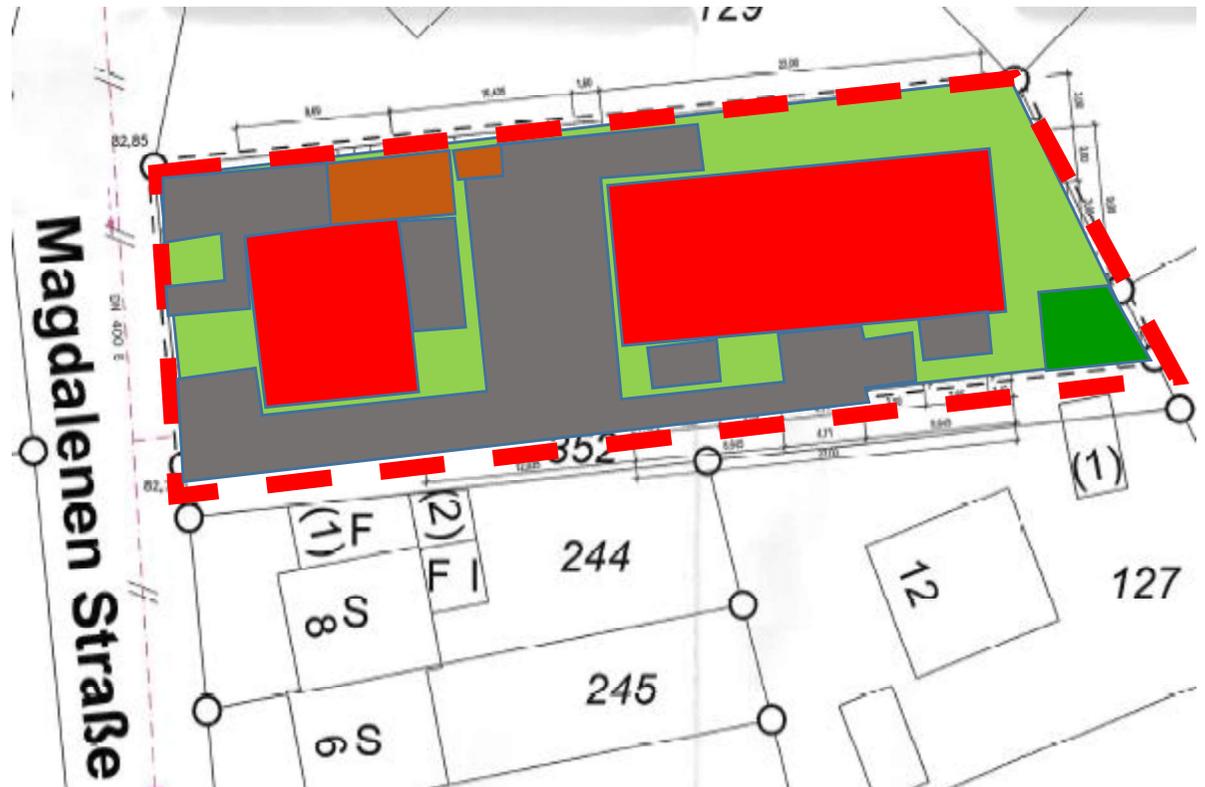
Gesamtgrundstück 880 m²

>> hohe bauliche Dichte von 33 % Bebauung für das Gebiet (**GRZ 0.33**)

>> starke Versiegelung
durch lange Zufahrt bis
in das Gartengrundstück,
6 nachzuweisende
Stellplätze: ca. 40-50 %

Gesamtschau aus Bau-
körpergröße und Höhe

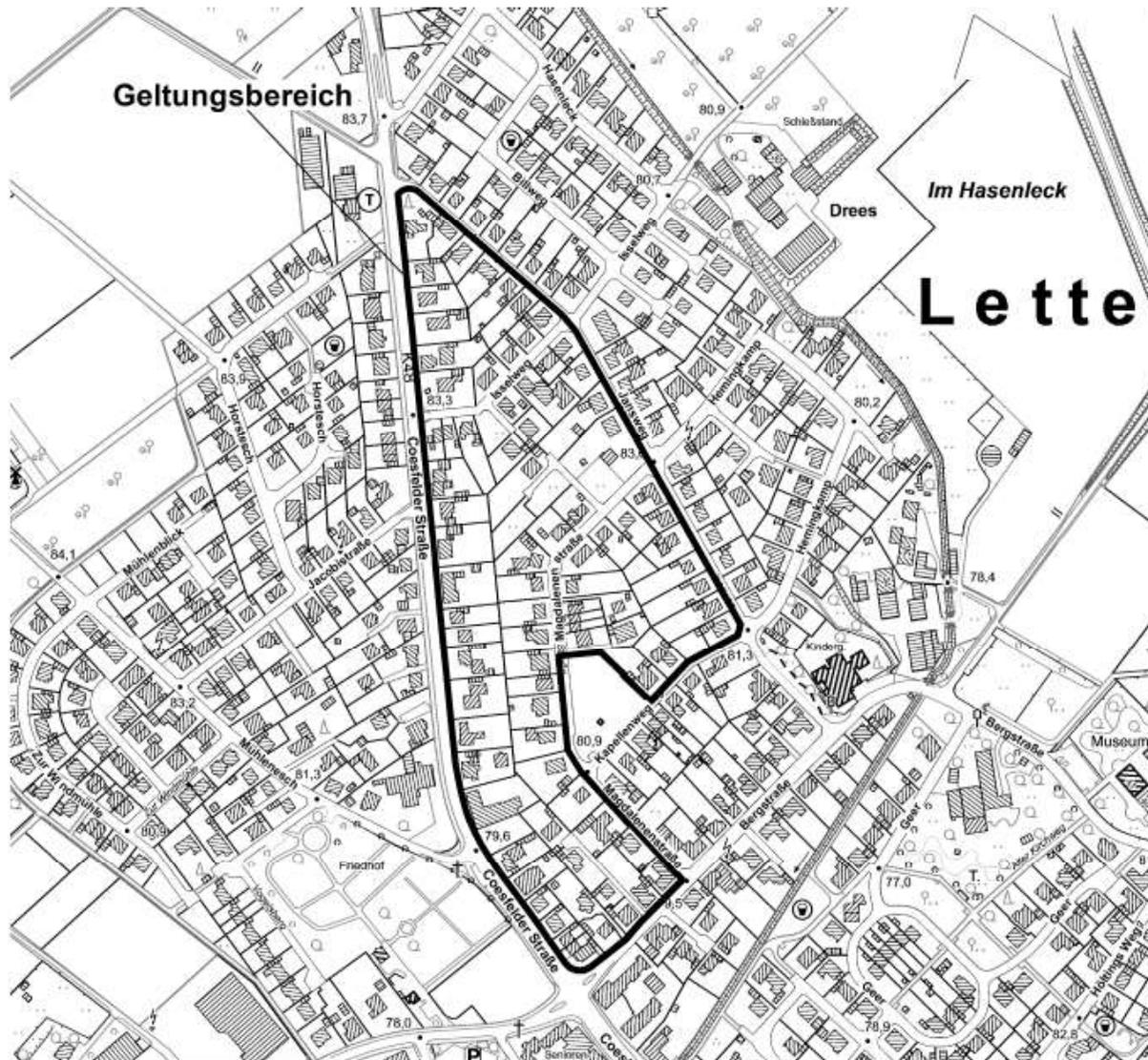
>> Tendenz unzulässig!



Rückfragen zur Analyse



Steuerungsbedarf nach § 1 (3) BauGB



Aufstellung
Bebauungsplan &
Veränderungssperre
am 17.02.2022 vom
Rat beschlossen

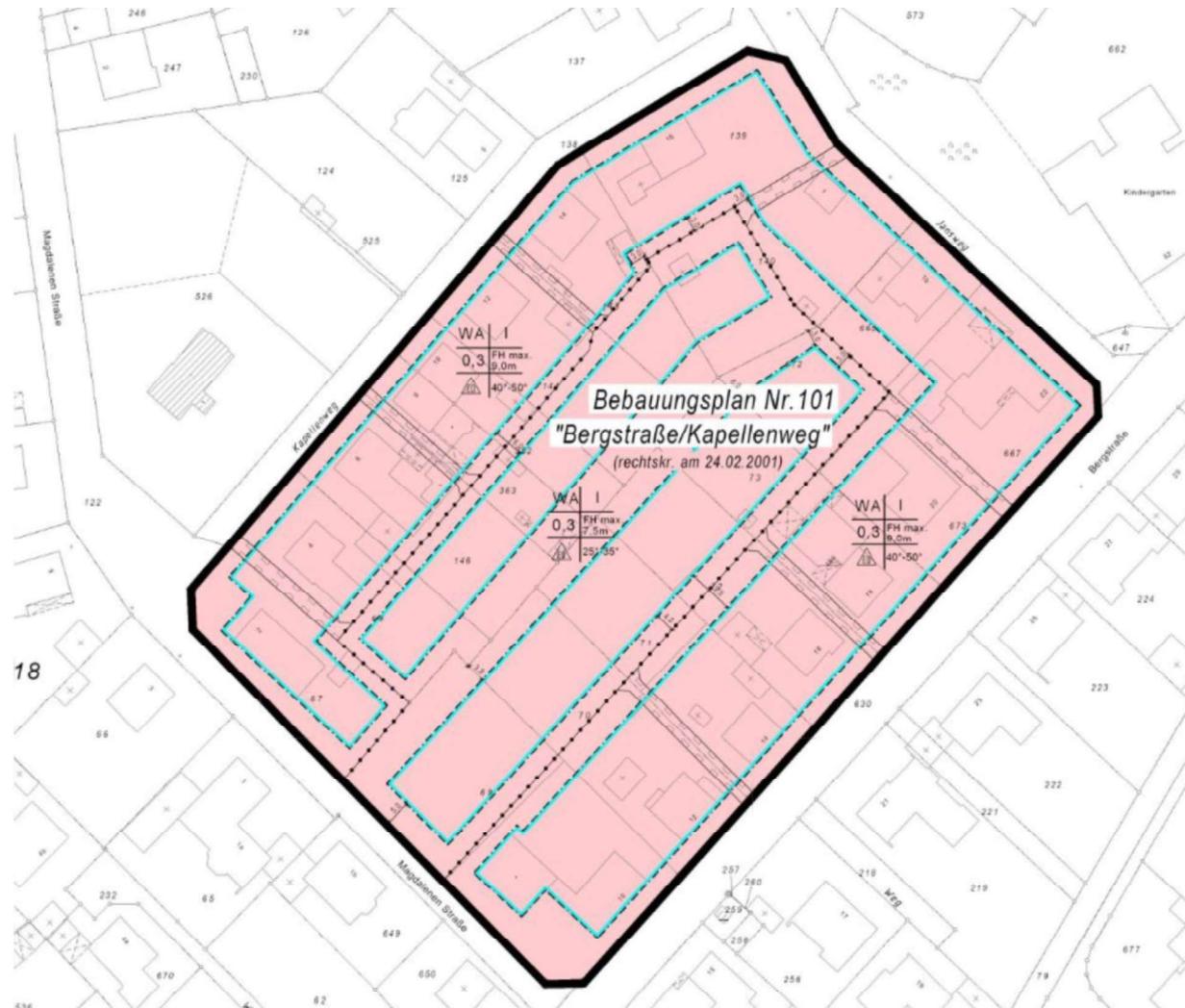
Analyse Nachverdichtungspotential Ortsteil Lette

- Großteil der seit längerem vorhandenen Gebäude und Nachverdichtungen der jüngeren Zeit im Bereich des Geschoss-wohnungsbaus (2-3 Ebenen) überwiegend im Ortskern (Coesfelder Straße, Lindenstraße, Bahnhofsallee)
- Vereinzelt – bei Zulässigkeit nach § 34 BauGB – Einfamilienhäuser in Gartenbereiche großer Grundstücke unproblematisch eingefügt
- Nachverdichtung Lettes innerhalb der traditionellen Ein- und Zweifamilienhausgebiete zeichnet sich für Mehrparteienhäuser nicht ab – anders als in einzelnen Coesfelder Gebieten



Bebauungsplan Nr. 101

- Eingeschossig
- Geneigte Dächer
- TH max. 3,75 m
- FH max. 7,5 m bzw. 9,0 m
- GRZ 0,3
- Mindestgröße Baugrundstücke Einzelhausbebauung 400 m², Doppelhaus 300 m²
- Max. 2 WE pro Wohngebäude



Definition der städtebaulichen Ziele



- Soll eine Nachverdichtung im Plangebiet bewusst weiter ermöglicht werden und Wohnraum für die stark gestiegene Wohnungsnachfrage in Coesfeld/Lette planungsrechtlich ermöglicht werden?
 - Raumordnungsziel: Innenverdichtung vor Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen
 - Bauleitplanverfahren: Festlegung, in welchem Maße und mit welcher Regelungsdichte sie stattfinden soll
- Oder soll bewusst der Status Quo festgeschrieben werden und ganz bewusst eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen werden und vor allem Mehrparteienhäuser ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter zu wahren?

→ Meinungsbild Eigentümer:innen, ob Steuerungserfordernis oder nicht

Einbeziehung Eigentümer:innen

- Soll in diesem bisher von Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägten Wohnquartier eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern verfolgt werden oder nicht?
- In welche Richtung?
 - Z.B. Anzahl WE Hinterbebauung
- mehrheitliches Votum?

Formblatt – Planvarianten

- Ich bin daran interessiert, dass der Gebietscharakter des Wohnquartiers Jansweg, Bergstraße und Coesfelder Straße in Zukunft durch restriktive Vorgaben in einem Bebauungsplan gewahrt wird. Der Status Quo soll festgeschrieben, eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen und Mehrfamilienhäuser soweit möglich ausgeschlossen werden. Ich verzichte bewusst auf mein Baurecht gemäß § 34 BauGB nach dem auf meinem Grundstück Mehrfamilienhäuser und großvolumige Gartenlandbebauung zulässig wären. Die genauen Festsetzungen sind im Nachgang zu erarbeiten (z.B. GRZ 0,4 oder besser weniger (d.h. 40 % oder besser weniger des Grundstücks bebaubar), maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude, maximal 2 Vollgeschosse und nur ganz untergeordnet die Nutzung von weiterem Dachraum, keine Staffelgeschosse).
- Ich befürworte eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Es soll aber lediglich eine Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten bauleitplanerisch festgesetzt werden (maximal 2 Wohneinheiten), weitere Regelungen wünsche ich nicht. In dem bisher von Ein-/ Zweifamilienhausbebauung geprägten Wohnquartier sollen keine Mehrfamilienhäuser zulässig sein.
- Ich befürworte eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Aufgrund der Vorprägungen entlang der Coesfelder Straße und der Bergstraße sollten diese beiden Straßen aber separat vom übrigen Plangebiet betrachtet werden und straßenbezogene Festsetzungen erfolgen (z.B. mehrere Wohneinheiten, bis zu 3 Geschosse, höhere Gebäude als im inneren Quartiersbereich).
- Ich befürworte eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten soll bauleitplanerisch auf 3 – 4 festgesetzt werden.
- Ich befürworte eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten soll bauleitplanerisch auf 5 - 6 festgesetzt werden.
- Ich befürworte eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Eine Begrenzung der Wohneinheiten soll nicht erfolgen und die bauliche Dichte an den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan ermöglicht werden (GRZ 0,4, d.h. bis zu 40% des Grundstücks bebaubar).
- Ich spreche mich insgesamt gegen eine bauleitplanerische Überplanung aus. Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten oder Gartenlandbebauung soll weiterhin nach § 34 BauGB entschieden werden. Mir ist bewusst, dass es zu einem sukzessiven Wandel durch größere Gebäude (u.a. MFH) entlang der Straßen und in den Gartenbereichen in diesem Gebiet kommen kann, aber ich halte das für verträglich.

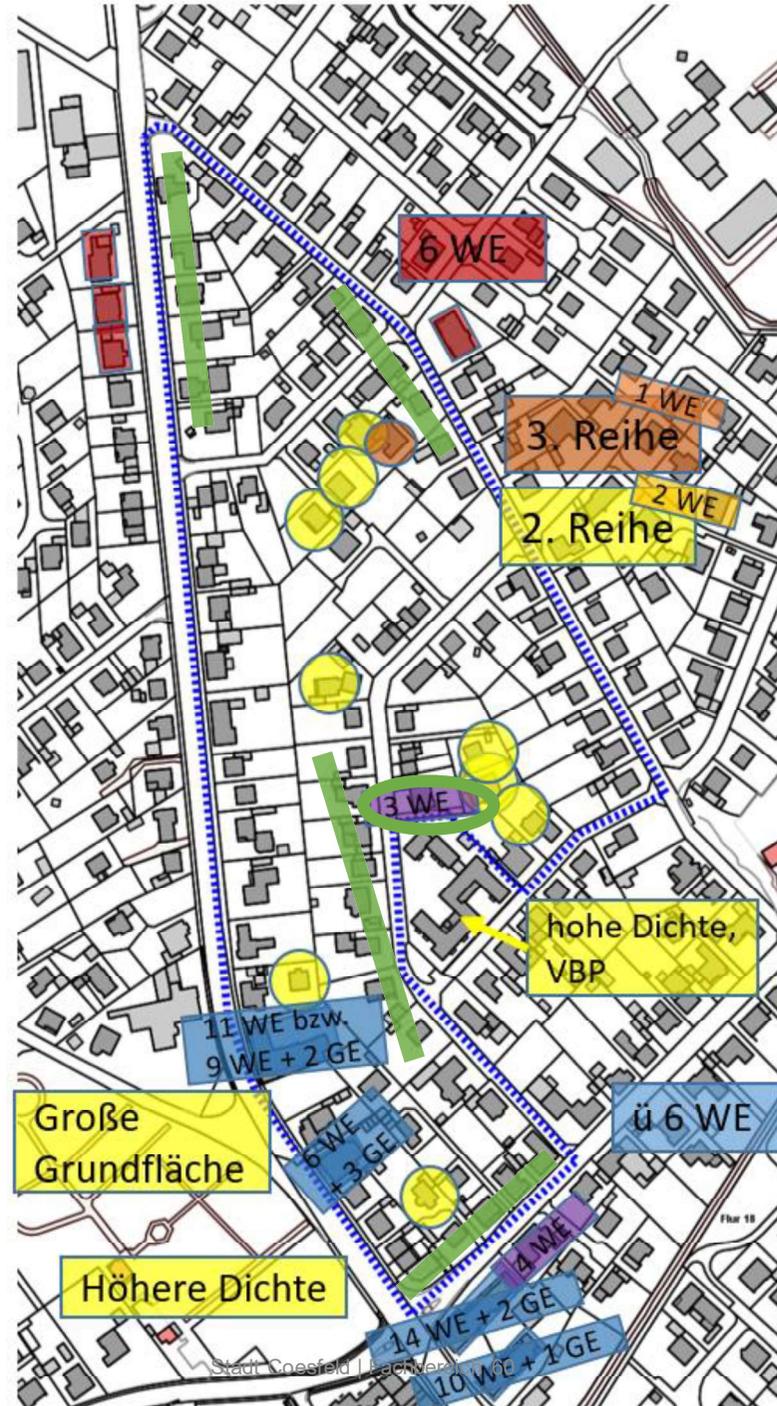
Seitens der Stadt wäre Bauantrag anhand des Schemas zu prüfen:

1. Rückwärtige Bebauung oder Ausbau vorhandene Bebauung in Richtung Gartenzone möglich
2. Insgesamt II-Geschossigkeit – lediglich durch untergeordnete, nicht wirksame 3. Ebene ergänzbar
 1. Coesfelder Straße III-Geschossigkeit, geneigtes Dach (nicht wirksame 4 Ebene)
3. Gebiet sehr heterogen (bauliche Vielfalt und Größe)

Fazit: aus Sicht Bauaufsicht zumindest für Coesfelder Straße kein Steuerungserfordernis gegeben

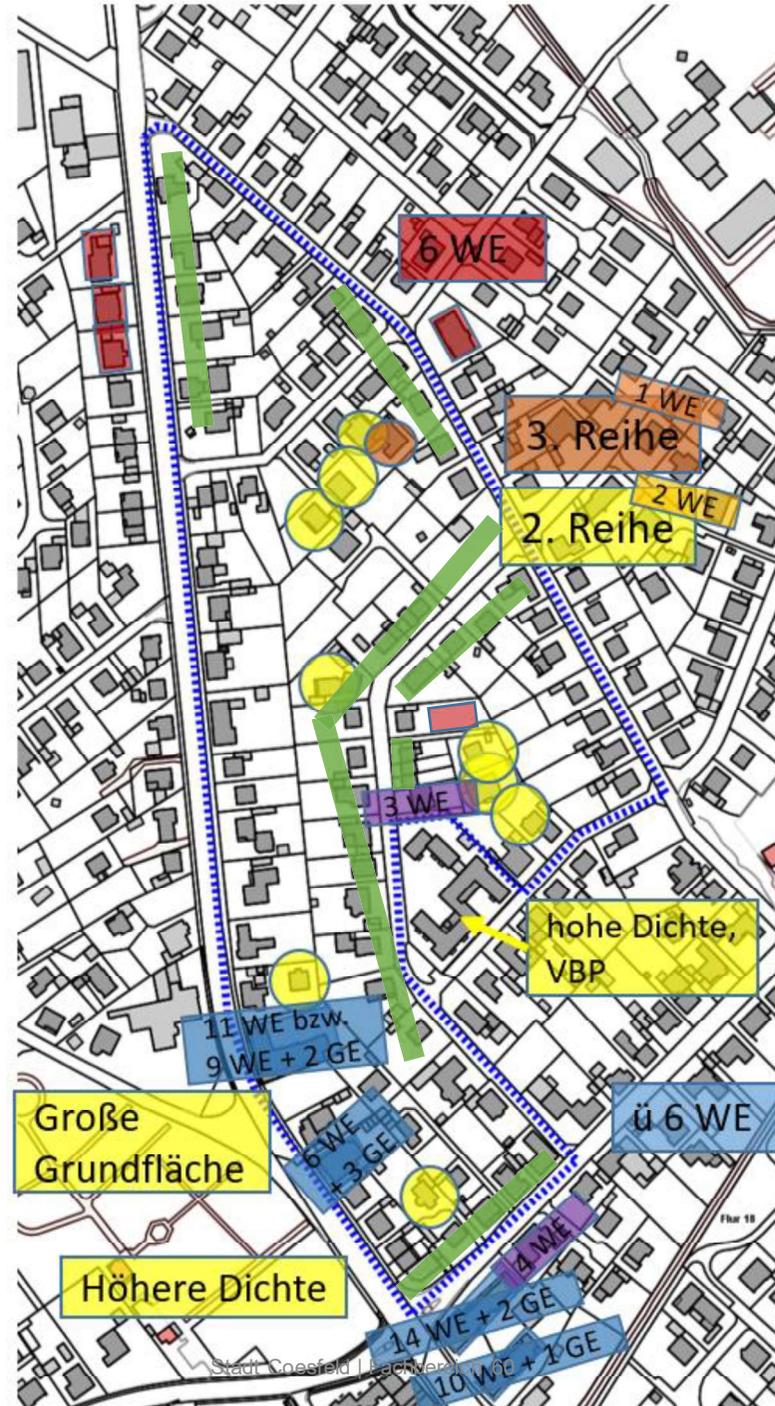
Maximal zulässige WE je Gebäude

Grün:
Einschränkungen der Baurechte hinsichtlich max. zulässige WE-Zahl je Gebäude



Maximal zulässige WE je Gebäude

Grün:
Einschränkungen der Baurechte hinsichtlich max. zulässige WE-Zahl je Gebäude bei Genehmigung des Bauantrags



Steuerungsmöglichkeiten Bebauungsplan

- Bis zu 2 WE
 - soweit möglich, Sonderfall Coesfelder Straße und Bergstraße
- Maximale Grundfläche im Innenbereich
- Bis zu II Geschosse
 - Gefahr Staffelgeschoss
- Geneigte Dächer
 - Überwiegend Satteldächer, ein Flachdach im Gebiet
 - Trauf- und Firsthöhe festsetzen → Ausschluss Staffelgeschoss



- Rückmeldung Eigentümer:innen **bis einschließlich Montag, den 28.02.2022**
- Rückkopplung in den **Rat** der Stadt Coesfeld als **Träger der Planungshoheit**
 - Bezirksausschuss
 - Umweltausschuss
 - Ausschuss für Planen und Bauen
 - ggf. Auftrag an den FB 60, zu reagieren
- Wenn mehrheitliches Votum ggf. Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfs mit Festsetzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses
 - Einbeziehung Abwasserwerk

Rückfragen & Diskussion



Rückfragen



Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
z. Hd. Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

Sophia Gorschlüter
Raum: 306
Tel.: (02541) 939-1306

E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de

<http://www.coesfeld.de>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

