

WOLTERSPARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH

WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH Postfach 1945 48639 Coesfeld

Bauordnungsamt
Stadt Coesfeld
Markt 8
48653 Coesfeld

05.09.2017

Aktenzeichen BH-0078/16 sowie ergänzender Bauantrag Haus 4 des Bauvorhaben Kuhfuss an der Daruper Straße in Coesfeld
Dokumentation zur Darstellung der Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Grundlage für unser beiliegendes Schreiben zum Bauantrag für oben genanntes Projekt beziehen wir uns auf unser gemeinsames Gespräch in Ihrem Hause vom 04.07.2017 sowie die darauffolgende Ortsbesichtigung vom 06.07.2017 mit den Herren Thomas Backes und Ludger Schmitz der Stadt Coesfeld gemeinsam mit Herrn Carsten Lang und Herrn Markus Lampe von WoltersPartner Architekten & Stadtplaner.

Die momentane Situation für das Bauvorhaben stellt sich wie folgt da: WoltersPartner hat im Juni 2016 vor dem Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld das städtebauliche Konzept und die Planung für 4 Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Daruper Straße 21-25 vorgestellt. Diese Planung ist vom Gestaltungsbeirat für gut befunden worden. Für die zur Straße stehenden Gebäude 1-3 ist daraufhin ein Bauantrag gestellt worden, der im Frühjahr diesen Jahres durch die Stadt Coesfeld genehmigt worden ist.

Der Bauherr, Herr Wilhelm Kuhfuss, wird mit den Arbeiten für die Häuser 1-3 in wenigen Wochen beginnen und möchte in diesem Zuge das Haus 4 parallel erstellen. Der Bauantrag für das Haus 4 ist von WoltersPartner Ende August 2017 eingereicht worden.
Im Anschluss an die Ortsbesichtigung im Juli 2017 legen wir nun vereinbarungsgemäß eine Einschätzung und Dokumentation durch WoltersPartner

Geschäftsführer

Michael Ahn, Dipl.-Ing.
Stadtplaner DASL
Markus Lampe, Dipl.-Ing.
Architekt BDA
Carsten Lang, Dipl.-Ing.
Bauassessor Stadtplaner BDA

Gründungsgesellschafter

Friedrich Wolters
Leonore Wolters-Krebs, Dipl.-Ing.
Architekten BDA
Stadtplaner DASL

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
HRB 14244

Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Tel. +49-2541-9408-0
Fax +49-2541-6088
Mail info@wolterspartner.de
Web www.wolterspartner.de

vor, aus der die Einfügung des Bauvorhabens nach §34 sinnfällig abzuleiten ist.

Aus der Örtlichkeit heraus sehen wir eine Genehmigungsfähigkeit für Haus 4 nach §34 BauGB als gegeben an, da sowohl die Kubatur der geplanten Bebauung als auch Maß und Art der Nutzung aus der Umgebung her abzuleiten sind.

Konkret ist der Baukörper des Hauses 4 wie folgt vorgesehen:

- Wohnnutzung auf 2 Vollgeschossen mit insgesamt 4WE
- kein Dachgeschossausbau, Dachraum als Kaltdach, Satteldach
- keine Unterkellerung
- Abstand zum Honigbach deutlich größer als der notwendige Abstand von 5,00 m (der Abstand der Hauses 4 zum Honigbach beträgt im Mittel mindestens 7,50 m)
- die geplante Firsthöhe (92,36 m) liegt deutlich unter den vorhandenen Firsthöhen von Wildbahn 2 (96,62 m) sowie Wildbahn 2b und 2c mit Pultdach (Firsthöhe 94,13 m), sowie Daruper Straße 21 (Firsthöhe 95,56 m)

Die heutige, umgebende Mehrfamilienhausbebauung von Wildbahn 2, 2b und 2c, sowie das bestehende Einfamilienhaus an der Daruper Straße 21, weisen eine dreigeschossige Nutzung auf. Das Einfamilienhaus am Gerlever Weg 6a (welches vom hinteren Grundstück Daruper Straße 25 einsehbar ist) weist eine volle Zweigeschossigkeit auf. Daher fügt sich die geplante Bebauung von Haus 4 mit seinen 2 Nutzungsebenen in die vorhandene und prägende Struktur der Umgebung vollständig ein.

Die Erschließung des Hauses 4 ist über die geplante und schon genehmigte Zufahrt mit entsprechender Stellplatzanlage gesichert.

Im Sinne des dem Gestaltungsbeirates vorgelegten Planungskonzeptes für die vier Mehrfamilienhäuser sehen wir eine Einfügung des Hauses 4 in die vorhandene Örtlichkeit gemäß §34 BauGB als gegeben an.

Diesem Schreiben liegen im Anhang Bilder der örtlichen Situation bei, die als Grundlage für die vorliegende Einschätzung dienen.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Lampe
Dipl.-Ing. Architekt BDA

Fotodokumentation des Bestandes:



**Giebelansicht
Daruper Straße 21**



**Rückwärtige
Gartenansicht
Wildbahn 2**



**Rückwärtige
Gartenansichten
Wildbahn 2b, 2c**



**Rückwärtige
Gartenansicht
Wildbahn 2**



**Ansicht Daruper
Straße 21 und
Wildbahn 2b, 2c**



**Straßenansicht
Daruper Straße 21**



**Straßenansicht
Daruper Straße 29**

WOLTERSPARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH



**Gesamtansicht
Bebauung
Daruper Straße
Ecke Wildbahn**



**Straßenansicht
Einfamilienhaus
Gerlever Weg 6a**