

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:

Datum:  
26.02.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	11.03.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.03.2021	Entscheidung

## Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Höltene Klinke"

### Beschlussvorschlag Antragsteller:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Höltene Klinke“ im vom Antragsteller gekennzeichneten Bereich zu ändern: Aufstockung der Geschossigkeit von I auf II Vollgeschosse nach BauNVO.

### Beschlussvorschlag Verwaltung:

Es wird beschlossen, in dem vom Antragsteller gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Höltene Klinke“, ergänzt um den auch mit einer I-Geschossigkeit beschränkten westlich gelegenen Bereich, ein Votum einzuholen, ob die Aufstockung der Geschossigkeit von I auf II Vollgeschosse nach BauNVO gewünscht wird.

Nach Vorliegen einer Rückmeldung erfolgt eine neue Beratung im Ausschuss.

### Sachverhalt:

#### Inhalt Antrag:

Die Eigentümer eines Grundstücks im Bebauungsplan Nr. 16 „Höltene Klinke“ beantragen über ihren Architekten für einen Teilbereich eine Bebauungsplanänderung. Der Teilbereich ist in der Anlage 1 – Plan 1 gekennzeichnet, er umfasst 6 Grundstücke.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist, eine II-Geschossigkeit nach BauNVO für den Änderungsbereich zu erwirken, um Erweiterungspläne für das Haus der Antragssteller zu verwirklichen, was der derzeitige Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Der Bebauungsplan Nr. 16 (Rechtskraft 19.02.1981) hat dem in den 1970/80er Jahren üblichen Wunsch folgend Einfamilienhäuser mit I-geschossiger Bauweise und einem 35-45° geneigtem Dach festgesetzt. Damit ist der Ausbau des Dachgeschosses für eine weitere Wohnebene als Nichtvollgeschoss nach BauNVO möglich. Ergänzend ist im Randbereich des südlichen Verlaufs der Höltenen Klinke und der Straße im Ried eine II-Geschossigkeit festgesetzt, die mit unterschiedlich ausgewiesenen Dachneigungen auch eine Nutzung des Dachraums in der 3. Ebene ermöglicht, von dieser Möglichkeit wurde zwei Mal Gebrauch gemacht. Weiter wird auf

die umliegenden Bebauungspläne und die neueren Bebauungspläne wie Nr. 143 Sommerkamp und Nr. 147 Kalksbecker Heide (zzt. in Aufstellung) verwiesen, die ebenso über eine II-Geschossigkeit zuzüglich Dachausbau durch ihre Festsetzungen ermöglichen.

Laut Plan 2 der Anlage 1 stellt sich die II-Geschossigkeit im Umfeld als Regelfall heraus. Darauf aufbauend soll die Änderung erfolgen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Aus städtebaulichen Belangen wurde in der Vergangenheit und wird auch heute noch teilweise in den Ortsrandlagen der Bebauungspläne bewusst eine I-Geschossigkeit zzgl. Dachausbau festgesetzt, um einen „weichen“ Übergang vom Baugebiet in die freie Landschaft – ergänzt um Ortsrandbepflanzungen – zu erzielen. Um für den heute oftmals fehlenden Keller Ersatz im Dachgeschoss zu schaffen und die Unterbringung von Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken zu ermöglichen (heute 500 m<sup>2</sup>, früher 800 bis 1.000 m<sup>2</sup>), hat sich häufiger in den letzten Jahren auch in der Ortsrandlage die II-Geschossigkeit plus Dachausbau als städtebauliche Zielstellung durchgesetzt.

Den Antragstellern ist unter dem Aktenzeichen der Anlage 1 EB-0248/2020 eine Baugenehmigung erteilt worden, die bereits auf dem Wege der Befreiung nach § 31 BauGB einen Ausbau des Dachgeschosses zum ansonsten klassischen I-geschossigen Gebäudes einräumt, so dass das Gebäude zwar optisch mit der üblichen Traufhöhe (Rinne) noch wie eingeschossiges Gebäude aussieht, formal ist aber wegen der großvolumigen Dachausbauten zur Gartenseite nun wegen einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Dachgeschoss die II-Geschossigkeit gegeben. Dieser genehmigte Ausbau stellt sich für die Eigentümerseite aber als nicht zufriedenstellend dar. Wenn es im Bebauungsplan eine II-Geschossigkeit zzgl. Ausbau einer 3. Ebene gäbe, könnten weitere ergänzende Dachausbauwünsche umgesetzt werden.

Nach Recherche im Fachbereich 60 ist in den letzten Jahren von einem anderen Grundstückseigentümer im Umfeld des beantragten Änderungsbereichs des Bebauungsplans ein vergleichbarer Bauantrag wie der der Antragsteller genehmigt worden, aber nicht umgesetzt worden. Ansonsten liegen dem Fachbereich keine Anfragen vor.

Aus städtebaulicher Sicht ist seitens der Verwaltung einer Erhöhung der I- auf II-Geschossigkeit vertretbar, wenn diese im Änderungsbereich

- a) von den Eigentümer:innen mehrheitlich gewollt ist
- b) bzw. der Rat der Stadt Coesfeld als Träger der Planungshoheit dies für erforderlich hält.

Aus fachlicher Sicht schlägt die Verwaltung dann sogar vor, auch für den westlich verbleibenden Teil zwischen dem Bereich mit einer bereits festgesetzten II-Geschossigkeit und dem beantragten Änderungsbereich die II-Geschossigkeit festzusetzen.

Die Verwaltung legt dem zuständigen Fachausschuss Planung und Bauen jährlich eine Liste der prioritär zu bearbeitenden Bauleitpläne vor, da nicht alle Projekte bearbeitet werden können. Projekte einzelner Antragsteller und kleiner Änderungsbereiche können in der Regel erst nach einer gewissen Wartezeit bearbeitet werden, da andere Bauleitpläne als dringlicher für die Stadtentwicklung eingestuft werden.

Der Verwaltung empfiehlt dem Rat, dass zunächst ein Votum zu der Aufstockung der Geschossigkeit in dem Änderungsbereich mit den 6 Grundstücken und dem westlichen Ergänzungsbereich mit den 5 Grundstücken eingeholt wird. Der Bereich ist im Plan 3 der Anlage 1 von der Verwaltung mit der roten Punktlinie dargestellt.

Liegen Rückmeldungen vor, wird erneut beraten.

**Anlagen:**

Anlage: Antrag mit angehängten Planen 1 - 3