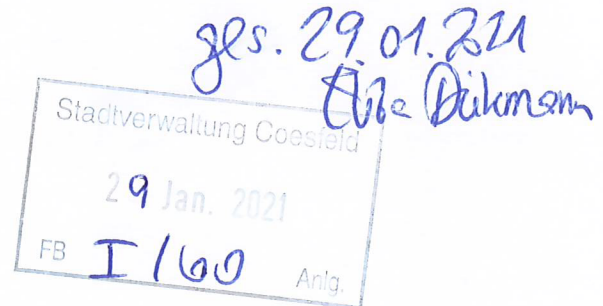


[REDACTED]  
Bürgermeisterin  
Frau Eliza Diekmann  
Markt 8  
48653 Coesfeld



Zusendung Antragsunterlagen

21.01.2021

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben: Erweiterung des Wohnraums  
Aktenzeichen: EB-0248/20

Sehr geehrte Frau Diekmann,

für das oben genannte Bauvorhaben beantragen wir eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Höltene Klinken“ vom 19.02.1981.

Momentan sind je nach Bereich sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude möglich. Das oben genannte Bauvorhaben ist für das [REDACTED] Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel geplant. Hier ist momentan 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig. Aktuell vorhanden sind allerdings bereits zwei Vollgeschosse, die in einem vorherigen Antrag auch schon so genehmigt wurden. Außerdem ist die zulässige Dachneigung festgesetzt mit 35°-45°.

Die Bauherrin möchte mit dem geplanten Bauvorhaben den Wohnraum erweitern. Diesem Vorhaben steht die bisherige Festsetzung der Geschossigkeit entgegen. Aus diesem Grund, im Sinne der Nachverdichtung, würden wir diese Vorschrift gerne ändern und zweigeschossige Gebäude in diesem Bereich des Bebauungsplans zulässig machen. Zudem wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, die Dachneigung für Anbauten wie Wintergärten o.ä. frei wählbar zu machen, sodass z.B. flache Dächer hier möglich wären.

Zweigeschossige Gebäude sind nach dem Bebauungsplan prinzipiell möglich. Im angehängten Ausschnitt aus dem Lageplan ist dieser Bereich, in dem zwei Geschosse zulässig sind, grün umgrenzt. Der Bereich, der durch diesen Antrag verändert werden soll, ist orange markiert. Das Gebäude der Bauherrin auf dem [REDACTED] ist bereits zweigeschossig. Das gilt auch für die Gebäude auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern [REDACTED]. Dies ist aus dem Luftbild so ersichtlich und die Gebäudehöhen lassen es vermuten. Beide Grundstücke liegen in einem Bereich des Bebauungsplans, der die Geschossigkeit eigentlich auf 1 begrenzt.

Außerhalb des Bebauungsplans ist die Zweigeschossigkeit eigentlich der Regelfall. Um das darzustellen, wurden die Bebauungspläne Nr. 130 und 130-1 „Wohnareal Klink“, der Bebauungsplan Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“, der Bebauungsplan Nr. 52 „Kleine Heide“ sowie der Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“, der noch als Entwurf vorliegt, betrachtet und die Flächen eingezeichnet, in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Dies ist fast die komplette Fläche. Die Bereiche des § 34 BauGB wurden bei der Betrachtung außen vor gelassen.

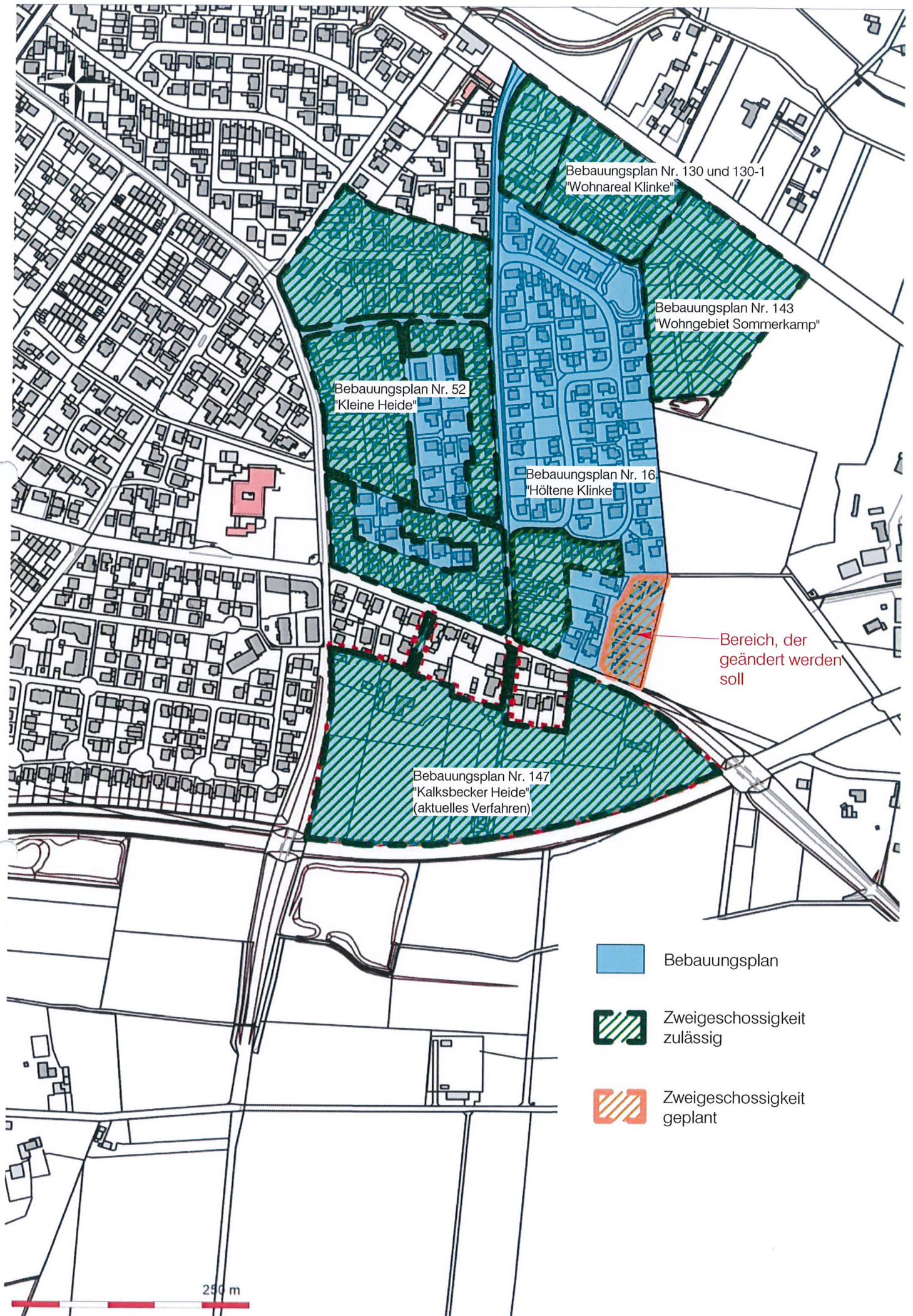
In der Gesamtbetrachtung lässt sich sagen, dass eine zweigeschossige Bebauung für den angedachten Bereich keine gravierenden Änderungen oder Nachteile auslösen würde. Grund dafür ist zum einen, dass aktuell bei einer tatsächlichen Betrachtung schon zweigeschossige Gebäude vorhanden sind (zumindest dem Augenschein nach) und zum anderen, dass bei Betrachtung der Bebauungspläne in der näheren Umgebung zweigeschossige Bebauung der Regelfall ist. Das Ziel einer fortführenden Nachverdichtung lässt sich auch daran erkennen, dass in den neueren Bebauungsplänen die zulässige Geschosshöhe stetig gestiegen ist (So sind teilweise auch bereits dreigeschossige Gebäude zulässig).

Eine frei wählbare Dachneigung von Anbauten könnte die Gestaltungsfreiheit erhöhen und bei der Schaffung von neuem Wohnraum helfen. Das Gesamtbild der Umgebung dürfte durch diese Änderung auch nicht nennenswert verändert werden.

Aus den genannten Gründen stehen aus unserer Sicht dem Antrag keine ausschlaggebenden Gründe entgegen. Möglicherweise wäre es auch sinnvoll den Bereich, in dem eine Zweigeschossigkeit zulässig ist noch zu erweitern, also weitere Bereiche des B-Plans so anzupassen. Das liegt aber im Ermessen der Stadt Coesfeld.

Mit freundlichem Gruß





# Bebauungsplan Nr. 16 "Höltene Klinke"

geplant:

| WA  | II  |
|-----|-----|
| 0.4 | 0.5 |

0

D = 35°-45°  
für Ausbauten können  
andere Dachneigungen  
gewährt werden

Bestand:

| WA  | I   |
|-----|-----|
| 0.4 | 0.5 |

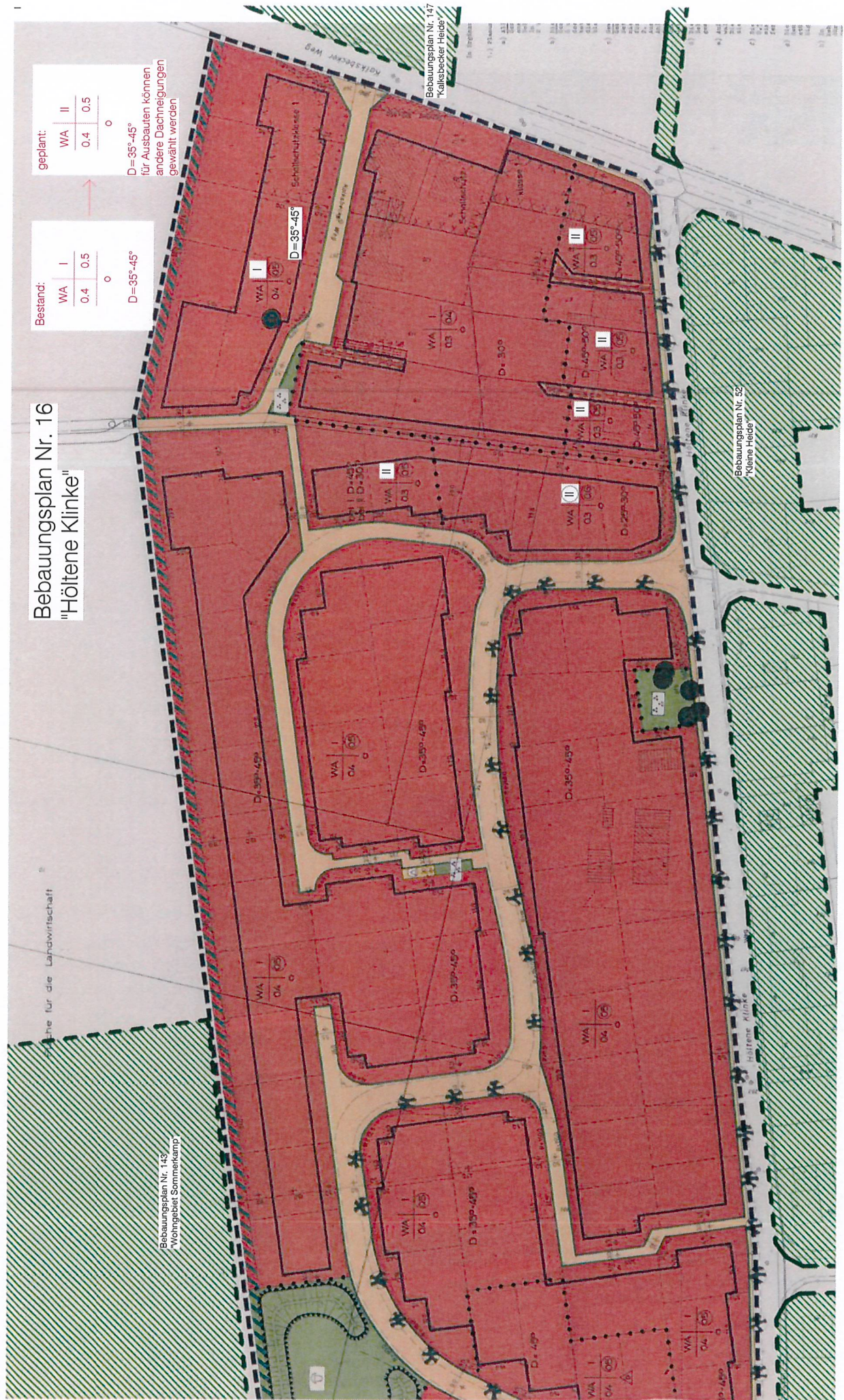
0

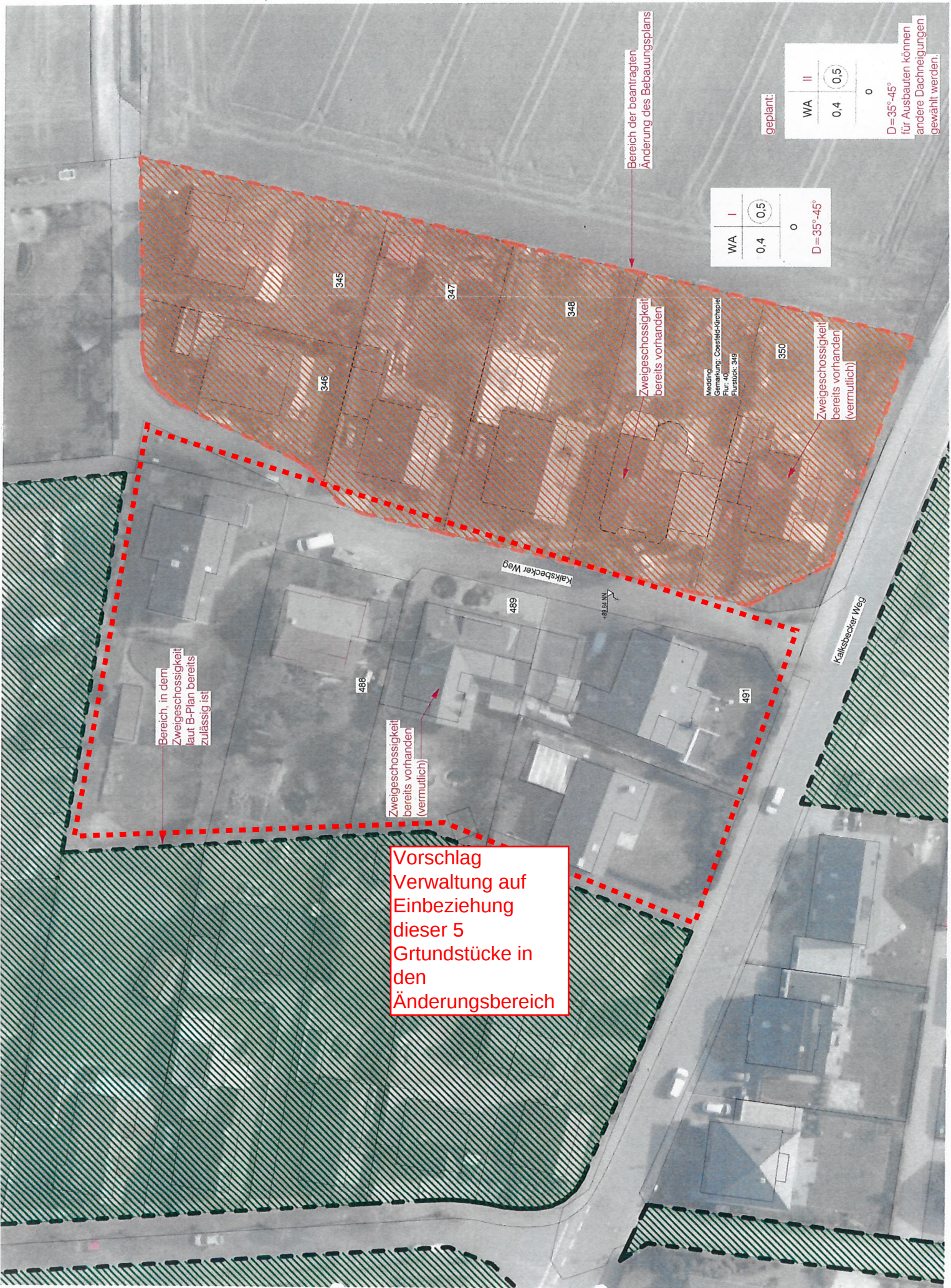
D = 35°-45°

Bebauungsplan Nr. 143  
"Wohngebiet Sommerkamp"

Bebauungsplan Nr. 147  
"Kalkbecker Heide"

Bebauungsplan Nr. 52  
"Kleine Heide"





Bereich der beantragten  
Änderung des Bebauungsplans

geplant:

| WA  | II  |
|-----|-----|
| 0.4 | 0.5 |
| 0   | 0   |

D=35°-45°  
für Ausbauten können  
andere Dachneigungen  
gewählt werden.

| WA  | I   |
|-----|-----|
| 0.4 | 0.5 |
| 0   | 0   |

D=35°-45°

Bereich, in dem  
Zweigeschossigkeit  
laut B-Plan bereits  
zulässig ist

Zweigeschossigkeit  
bereits vorhanden  
(vermutlich)

Zweigeschossigkeit  
bereits vorhanden

Zweigeschossigkeit  
bereits vorhanden  
(vermutlich)

Vorschlag  
Verwaltung auf  
Einbeziehung  
dieser 5  
Grtundstücke in  
den  
Änderungsbereich