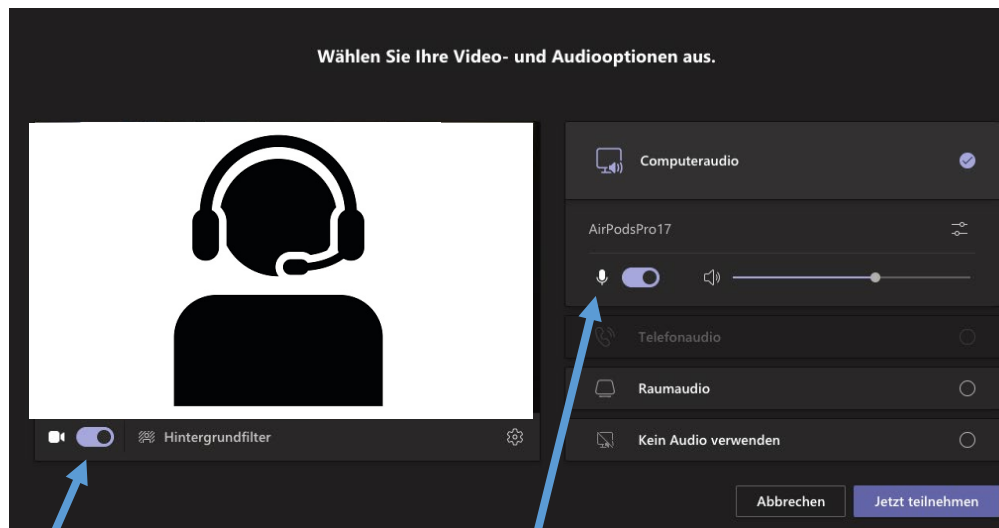


Bebauungsplanaufstellung „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“

Einführung Microsoft Teams



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

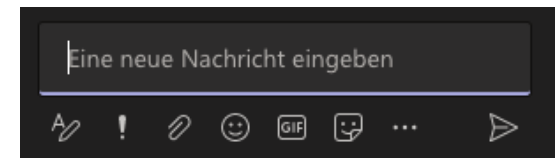


Kamera aktivieren
(sobald man eingetreten
ist, gerne deaktivieren)

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. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“



Informationsveranstaltung 2. März 2022, Beginn: 18:00 Uhr

Einführung Microsoft Teams



Unterhaltung anzeigen (Chat)

Mikro (de)aktivieren

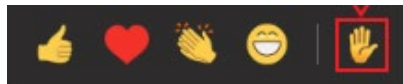


Teilnehmer ansehen

Reaktion

Kamera (de)aktivieren

Videokonferenz verlassen



Bei Fragen: Heben Sie die Hand!

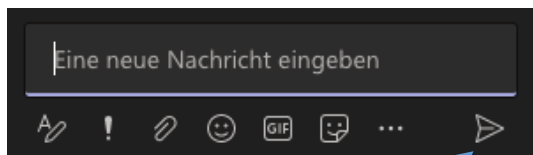
Falls Sie über kein Mikro verfügen sollten, schreiben Sie die Frage bitte in den Chat.

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. Anschließend bitte Hand wieder senken.

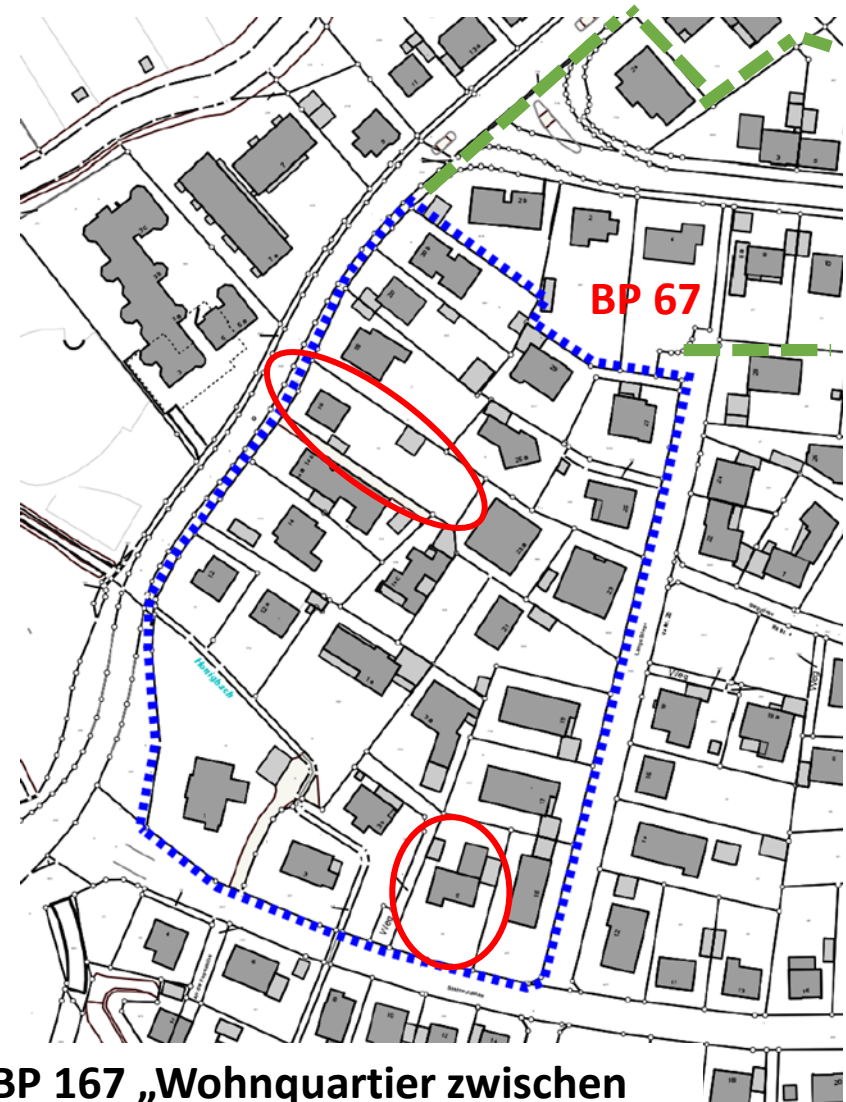
Unterhaltung (Chat):



Nachricht absenden

Anlass der Eigentümer:innenversammlung:

- Antrag für Aufstellung eines Bebauungsplanes von Seiten einiger Eigentümer:innen
 - Nachverdichtung steuern
- Zwei Bauanträge
 - 2 hintereinander liegende Mehrparteienhäuser mit insg. 9 Wohneinheiten
Billerbecker Straße 16
 - Mehrparteienhaus mit 6 Wohneinheiten über 3 Ebenen
Stadtwaldallee 5
- unbeplanter Innenbereich, Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB



**BP 167 „Wohnquartier zwischen
Billerbecker Straße / Lange Stiege“**

Ziele des Abends

Thomas Backes, 1. Beigeordneter

→ Moderation

Ludger Schmitz, Fachbereich 60

→ Vorstellung Planungen

Sophia Gorschlüter, Fachbereich 60

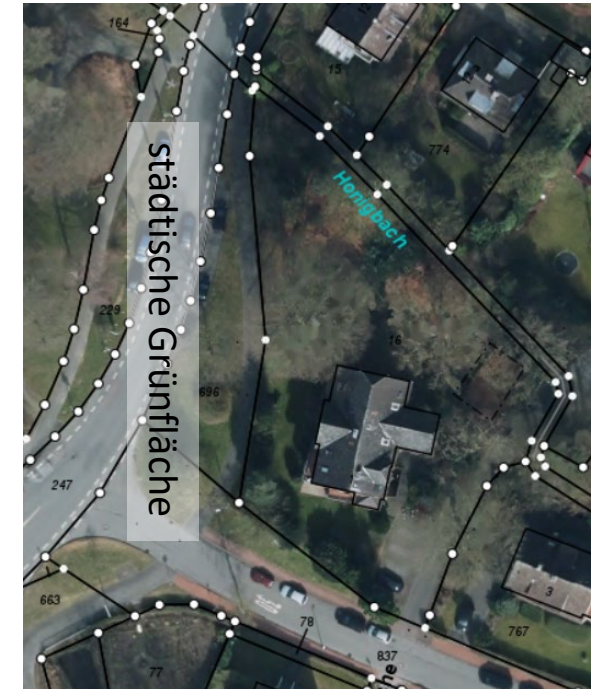
Ziele für den Abend:

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

Ecke Billerbecker Straße / Stadtwaldallee



- Isoliert stehender Altbau, aber Prägung für das Quartier
- mehr als 6 WE
- rd. 242 m² Grundfläche
- vergleichsweise großes Grundstück (2114 m²)
 - 11 % der Fläche bebaut
 - Besonderheit: Honigbach und Baumkulisse
- Wirksame 4. Nutzungsebene
- Eingegrünt durch erhaltenswerte alte Baumkulisse
- Ursprung 1896/ 1906
- Baugenehmigungen von 1959 + 1967



Billerbecker Straße

Ergänzend sehr heterogene
Bebauung: Einfamilienhäuser...

untergeordneter Ausbau
Spitzboden >> **nicht wirksame 3. Ebenen!**



Sockelgeschoss



Billerbecker Straße

Sukzessive Ergänzung durch Mehrparteienhäuser mit 6 Wohneinheiten



Ecke Billerbecker Straße /
Bergstraße: außerhalb des
Geltungsbereichs BP 166,
BP 67 „Bergstraße“



Billerbecker Straße – gegenüberliegende Seite



Billerbecker trennt die Nord- von
der Südseite

>> kein Bezug untereinander!

Stadtwaldallee (Stand: 2020 - aktuell)



Bergallee + Stadtwaldallee (Südseite)



Lange Stiege



II-geschossige
Mehrparteienhäuser
aus den 1970 Jahren
(i,R. Errichtung Kaserne
in Flamschen)



Lange Stiege



II Geschosse mit Ausbau mit abgeschnittenen Dach



Starke Versiegelung durch 6
Stellplätze, Zufahrt zum
Nebengebäude hinter dem Haus und
zum hinteren Gebäude, Terrassen



Lange Stiege



Lange Stiege – gegenüberliegende Seite / Bergstiege



Rechts: weiteres großes
6-Parteienhaus mit 3
Ebenen / 210 m²
Grundfläche, aber großes
Grundstück

Einfamilienhäuser (hier
Bergstiege) werden durch
neue Mehrparteienhäuser und
Nachverdichtung ersetzt

Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege

Zusammenfassung:

- Sehr heterogene Bebauung
- I- bis II-geschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser überwiegend in Einzelhausbauweise, ggf. mit untergeordnetem Ausbau eines Spitzbodens (bis in die 3. Ebene, nicht wirksam)
- Sukzessive Ergänzung durch 2 – 3-geschoss. Mehrparteienhäuser in den 1970er - 2000er Jahre und 2017 entlang der Erschließungsstraßen > begünstigt durch und heute auf überwiegend großzügigen Parzellen
- Wirksame 4. Nutzungsebene an der Stadtwaldallee 1 (Spitzboden, Balkon) – kein Fremdkörper (mehr?)
- Innere Blockbebauung: Einfamilienhäuser I-geschossig plus Dachausbau + 1 Mehrparteienhaus mit 4 WE
- Heterogene Dachlandschaft (Satteldach, Walmdach, Flachdach, Mansarddach; gegenüberliegend an der Stadtwaldallee ergänzend Flachdach und Pultdach)
- Trauf- und giebelständig
- Dachausbauten (Giebel, Zwerchhaus,.....)
- Relativ einheitlich: Fassaden mit rotem Verblendmauerwerk und weißem Putz

Wie darf gebaut werden ohne Bebauungsplan

>> 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 seit 2017 Bezug zu einem Referenzobjekt = einem Vorbild hergestellt werden, im Umfeld zu suchen (kein „Rosinenpicken“)

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!

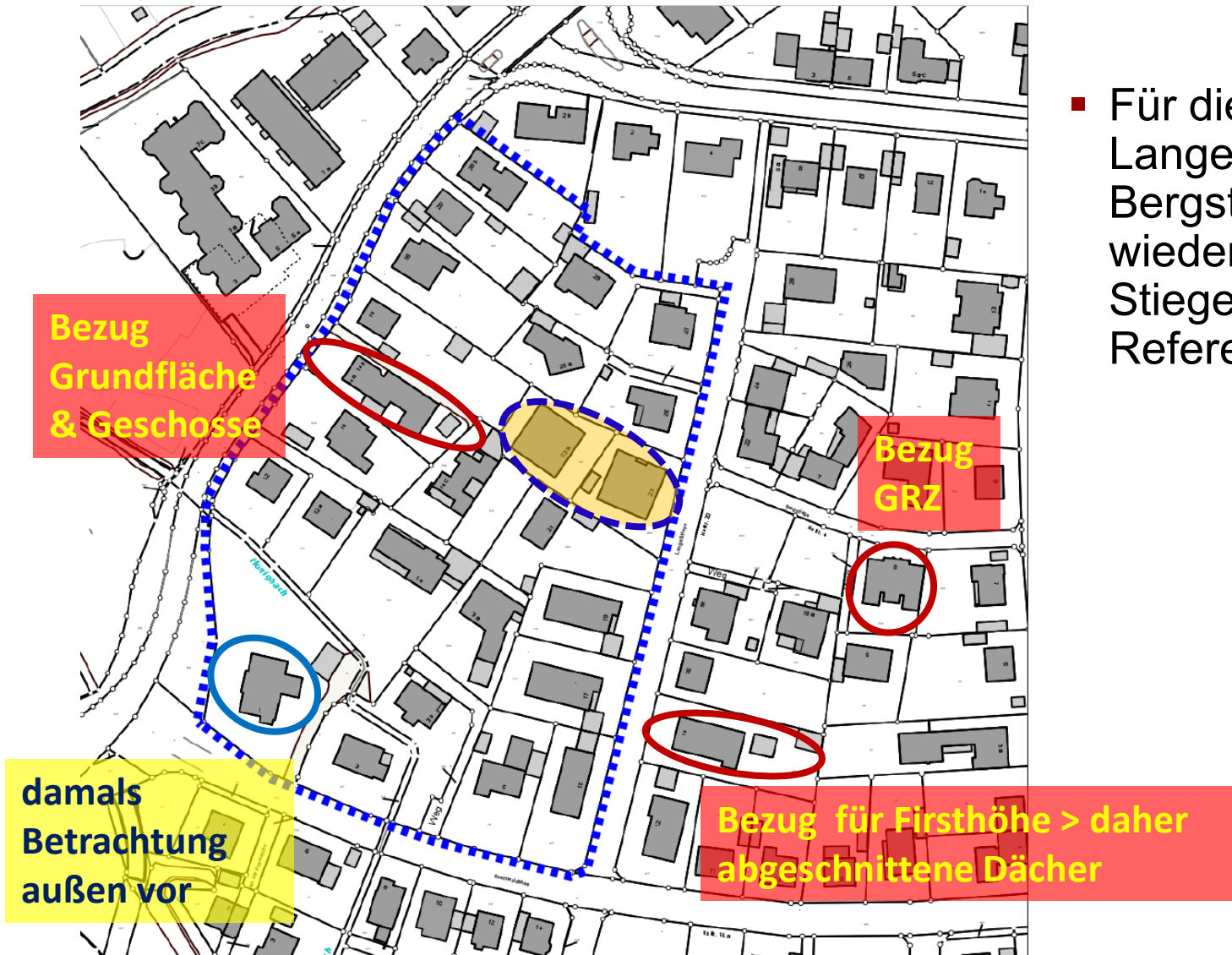
Nachverdichtung Lange Stiege
23/23a und Bergstiege (2015 – 2022)
Erklärung nächste Folie...



- 2016 Genehmigungsverfahren **Lange Stiege 23/23a** noch ohne **Zugrundelegung nachfolgenden Urteils** gestartet, Februar 2017 beschieden:
 - >> damals gängige Genehmigungspraxis:
separate Betrachtung der einzelnen Kriterien/Maßfaktoren in der Baurechtspraxis und der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung
 - Danach fügte sich ein Vorhaben hinsichtlich des „Maßes der baulichen Nutzung“ ein, soweit es für die einzelnen Maßfaktoren (Grundfläche, Geschosszahl, Höhe, etc.) jeweils - und gegebenenfalls auf verschiedenen Grundstücken - ein Vorbild gab.
- Das **Bundesverwaltungsgericht** hat im Urteil vom 08.12.2016 (Az.: 4 C 7/15) klargestellt, dass ein derartiges „**Rosinenpicken**“ beim „**Maß der baulichen Nutzung**“ **nicht zulässig** ist > Urteil verbreitet seit Frühjahr 2017:
 - Ein Vorhaben fügt sich nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts daher nur dann beim „Maß der baulichen Nutzung“ in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von 1. Grundfläche, 2. Geschosszahl und Höhe, 3. bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, mit dem Bauvorhaben vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt demnach nicht mehr.

„Rosinenpicken“ Lange Stiege 23 / 23a

- Für die Bauten Lange Stiege 20 / Bergstiege 4 sind wiederum Lange Stiege 23 / 23a Referenzobjekte



Vorbild Lange Stiege 23 / 23a:

- 3 bzw. 2 Ebenen
- Baukörperhöhe: 92,20 m m üNHN
- Grundfläche 256 m² / 244 m²
- Dichte (GRZ): 0,35 / 0,39

Bauantrag Billerbecker Straße 16 und 16a:

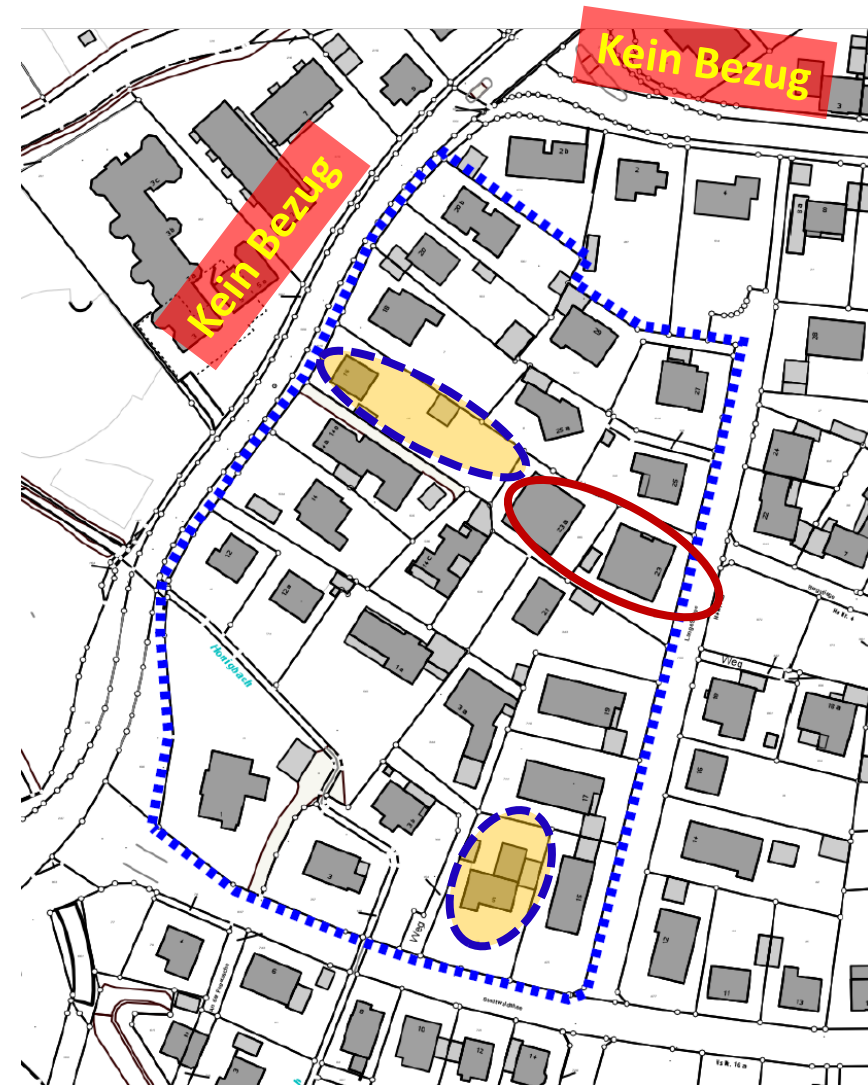
- 3 Ebenen (hinten: DG Vollgeschoss)
- Baukörperhöhe: 12,34 m / 9,53 m
- Grundfläche 182 m² / 184 m²
- Dichte (GRZ I): 0,41
- GRZ II 0,75

>> unzulässig wg. Höhe!

Bauantrag Stadtwaldallee 5:

- 3 Ebenen
- Baukörperhöhe: 94,61 m üNHN
- Grundfläche 232 m²
- Dichte (GRZ): 0,24

>> unzulässig wg. Höhe



Vorhaben Billerbecker Straße 16 / 16a

Firsthöhe 12,34 m / 9,53 m



Gebäude vorne
(5 WE)



Gebäude hinten
(4 WE)

Vorhaben Billerbecker Straße 16 im Bauantrag > Betrachtung
Gesamtgrundstück:

rd. 401 m² bebaute Fläche Gebäude + Terrassen, 25 m² Fahrradgarage,
348 m² versiegelte Flächen (Zufahrten etc.)

Gesamtgrundstück 1036 m²

>> hohe bauliche Dichte von 41 % Bebauung für das Gebiet
(GRZ I 0,41 und GRZ II 0,75)

>> starke Versiegelung
durch lange Zufahrt bis
in das Gartengrundstück,
9 nachzuweisende
Stellplätze, 2 Besucher-
stellplätze, Terrassen

75 % versiegelt

Gesamtschau aus Bau-
körpergröße und Höhe

>> unzulässig!



Vorhaben Stadtwaldallee 5

Firsthöhe 11,82



Straßenansicht



Ansicht West

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

Vorhaben Stadtwaldallee 5 im Bauantrag > Betrachtung Gesamtgrundstück:

rd. 232 m² Gebäudegrundfläche

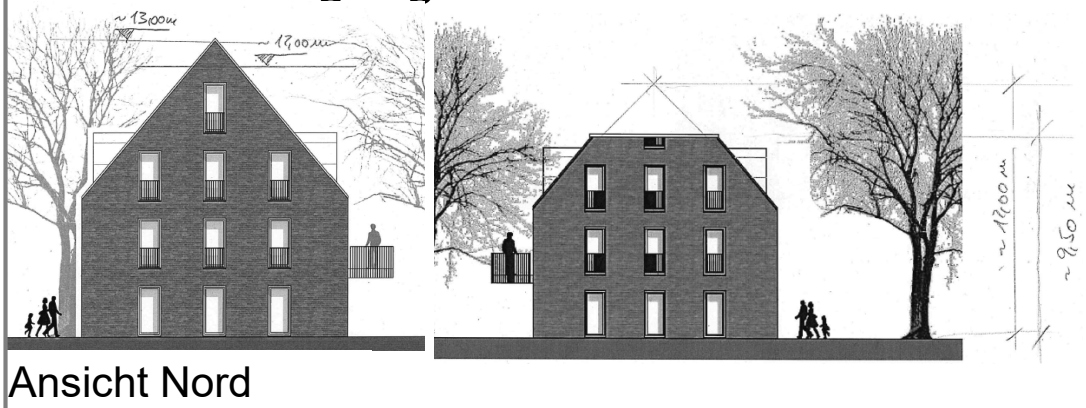
Gesamtgrundstück 955 m²

>> bauliche Dichte von 24 % Bebauung für das Gebiet (GRZ 0,24)

>> starke Versiegelung durch Zuwegungen
10 Stellplätze, Fahrradgarage,
Müllabstellfläche, Terrassen: ca. 40 %

>> unzulässig wg. Höhe!

Vorüberlegungen:



Rückfragen zur Analyse



Steuerungsbedarf nach § 1 (3) BauGB



Aufstellung
Bebauungsplan &
Veränderungssperre
am 17.02.2022 vom
Rat beschlossen


Geltungsbereich:
räumlich begrenzt, um
Planverfahren nicht zu
überfrachten und zu
verzögern, d.h. ohne
Einbeziehung weiterer
Straßengevierte


Analyse Nachverdichtungspotential


Analysekarte Nachverdichtung Bereich Osterwicker- und Billerbecker Straße / Coesfelder Berg

ohne Gewähr auf
Vollständigkeit

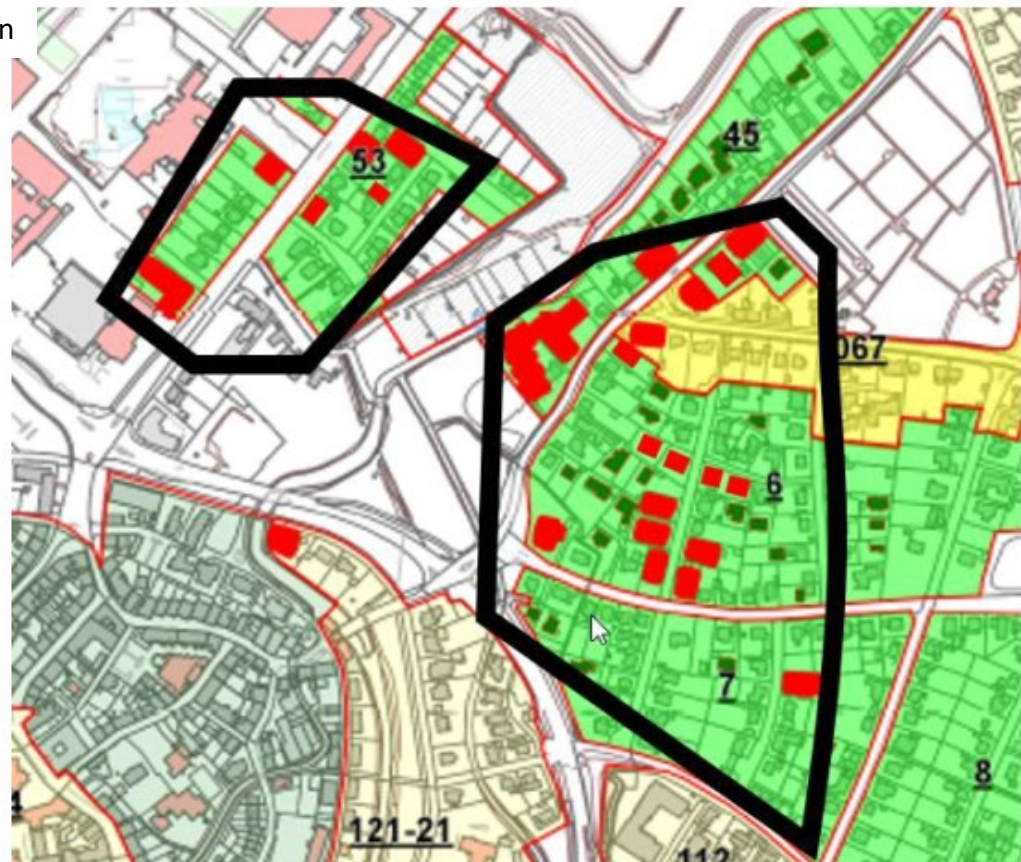
Stand: 01/2022

 Gebiet ohne / mit Bebauungsplan

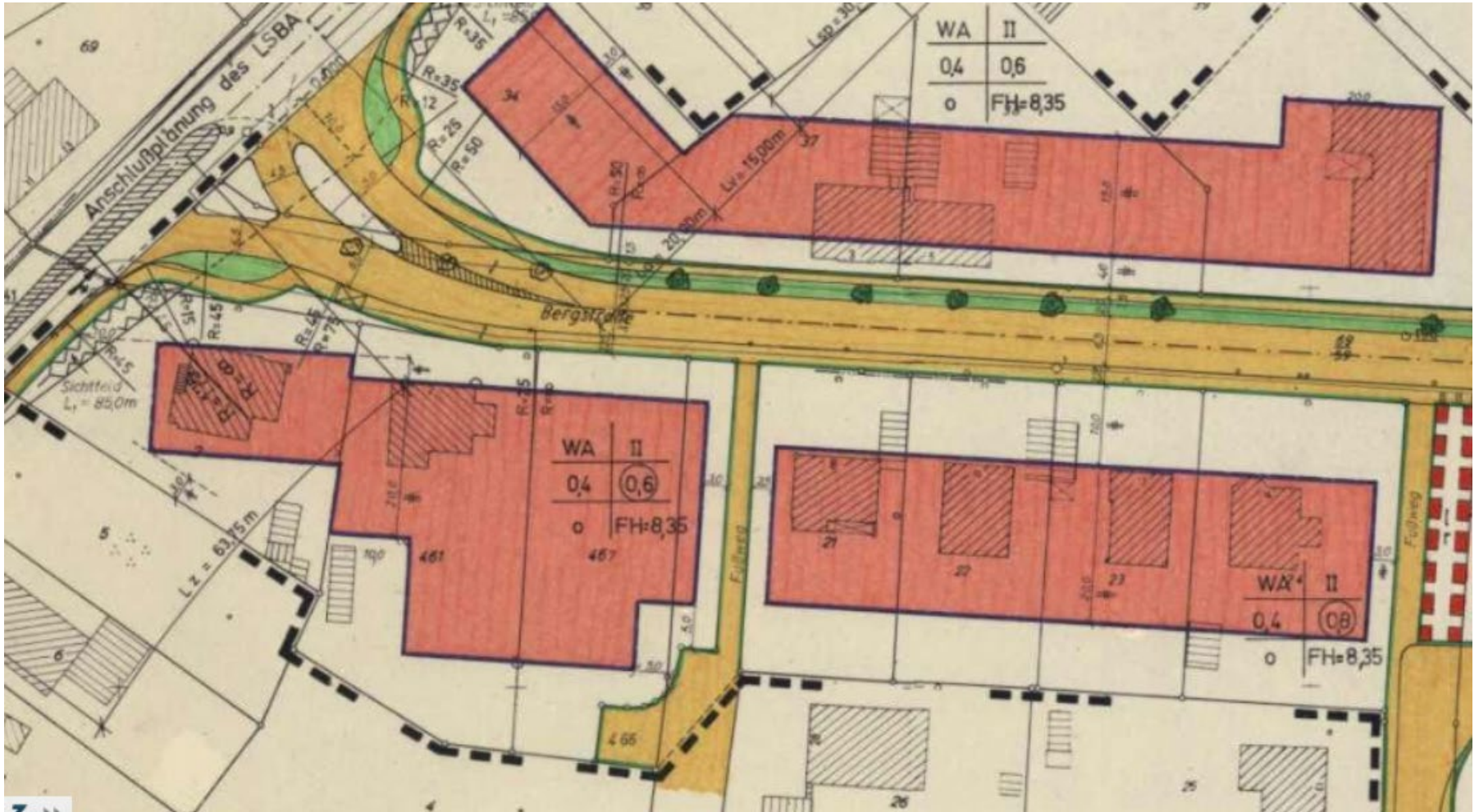
 Geschosswohnungsbau
alt und aus jüngerer Zeit

 Nachverdichtung von
Einfamilienhäusern in Gartenzone

Stand: Jan 2022 / ohne Gewähr auf
Vollständigkeit



Bebauungsplan Nr. 67 „Bergstraße“ Rechtskraft 1975 – keine WE-Beschränkung



■ Bergallee 2b : 6 WE, GRZ 0,22 GFZ 0,59 Einschossig

Bebauungsaufstellung: Definition der städtebaulichen Ziele erforderlich

- Gegeben: III-geschossige Mehrparteienhäuser in allen Randlagen
 - rückwärtige Bebauung mit einer Ausnahmen: < 2 WE
 - hohe Ausnutzungsgrade von Grundstücken für Gebäude
- nach § 34 BauGB zulässig (Baurecht), nicht mehr auszuschließen
- a) Soll die Zulässigkeit von Vorhaben weiter nach § 34 BauGB beurteilt werden >> keine weitere Bebauungsplanbearbeitung!
 - b) Oder soll Nachverdichtung geregelt durch Bebauungsplan ermöglicht werden?
 - c) Oder soll bewusst der Status Quo festgeschrieben werden und ganz bewusst eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen werden, um den Gebietscharakter zu wahren? Hiermit verbunden ist die Einschränkung von Baurechten.
- Meinungsbild Eigentümer:innen, ob Steuerungserfordernis oder nicht

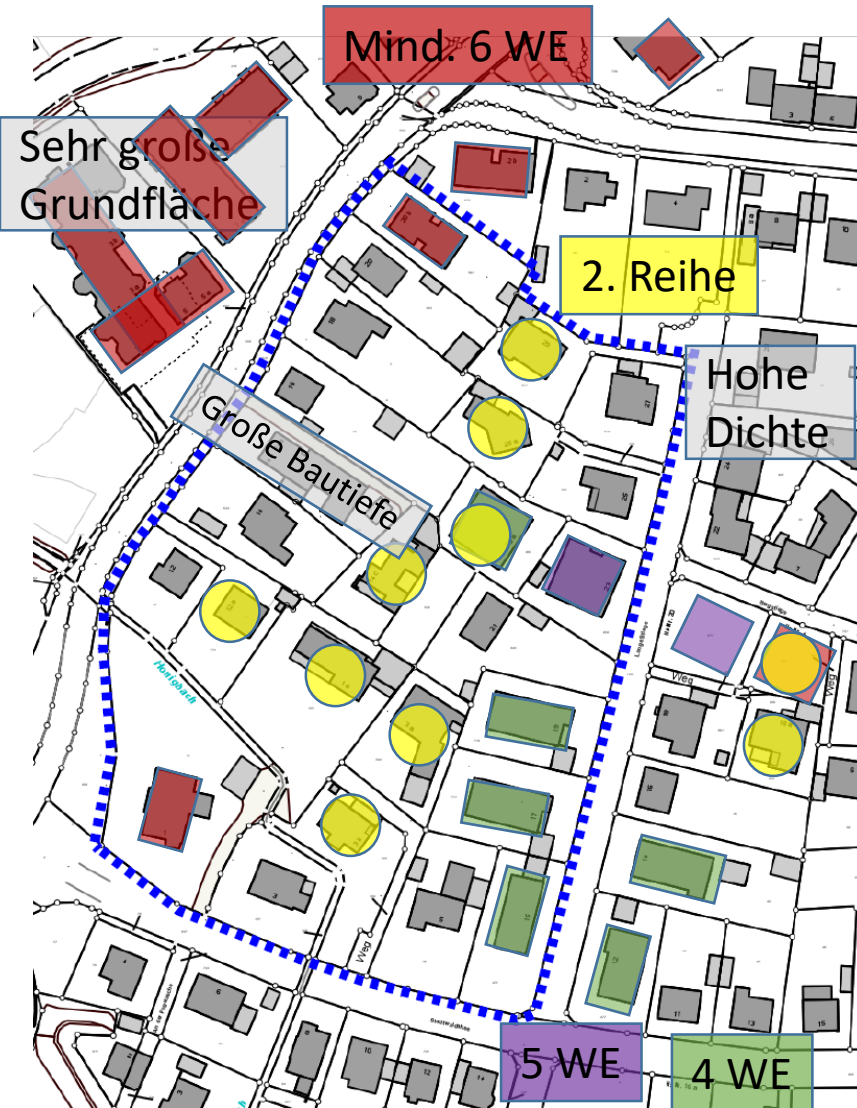
Formblatt – Planvarianten (ggf. Mehrfachnennungen)

- Ich bin daran interessiert, dass der Gebietscharakter des Wohnquartiers Straßendreieck Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/Stadtwaldallee in Zukunft durch möglichst restriktive Vorgaben in einem Bebauungsplan gewahrt wird. Der Status Quo soll im Wesentlichen festgeschrieben, eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen und eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern im Hinblick auf die bauliche Dichte gesteuert werden. Ich verzichte bewusst auf mein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Die genauen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Nachgang zu erarbeiten.
- Ich befürworte eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Es soll aber lediglich eine Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude bauleitplanerisch festgesetzt werden – differenziert nach Randbebauung zur Blockinnenbebauung (z.B. maximal 6 gegenüber maximal 2 Wohneinheiten), weitere Regelungen wünsche ich nicht. Mehrfamilienhäuser sollen nicht im ganzen Wohnquartier zulässig sein. Das Gebäude Lange Stiege 23a würde auf den Bestandsschutz gesetzt.
- Ich befürworte eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude soll bauleitplanerisch auf 6 festgesetzt werden.
- Ich befürworte eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Wichtiger als die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten ist mir die Steuerung des Bauvolumens und der überbaubaren Grundfläche. Gegen Mehrfamilienhäuser habe ich nichts einzuwenden, solange ihre Architektur gebietsverträglich ist. Im Bebauungsplan sollten u.a. Regelungen zur Gebäudehöhe, überbaubaren Grundfläche, Balkonen/Dachterrassen getroffen werden.
- Ich spreche mich insgesamt gegen eine bauleitplanerische Überplanung aus. Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten, die Gebäudehöhe und bauliche Dichte soll weiterhin nach § 34 BauGB entschieden werden. Mir ist bewusst, dass es zu einem sukzessiven Wandel in dem Wohnquartier kommen kann, aber ich halte das für verträglich.

- Was ist zu beachten:
 - Die Bauzeile unmittelbar entlang an der Billerbecker Straße muss auch im Gesamtkontext der Bebauung an der Billerbecker Straße beurteilt werden, die von größeren Mehrfamilienhäusern stark geprägt ist.
 - Und eine Festlegung auf nur 2 Wohneinheiten und Ausschluss von Hinterbebauung ist hier – anders als im sehr einheitlichen Quartier Wahrkamp/Stadtwaldallee/Hexenweg/In den Kämpfen – aufgrund der Vorprägung nicht möglich.

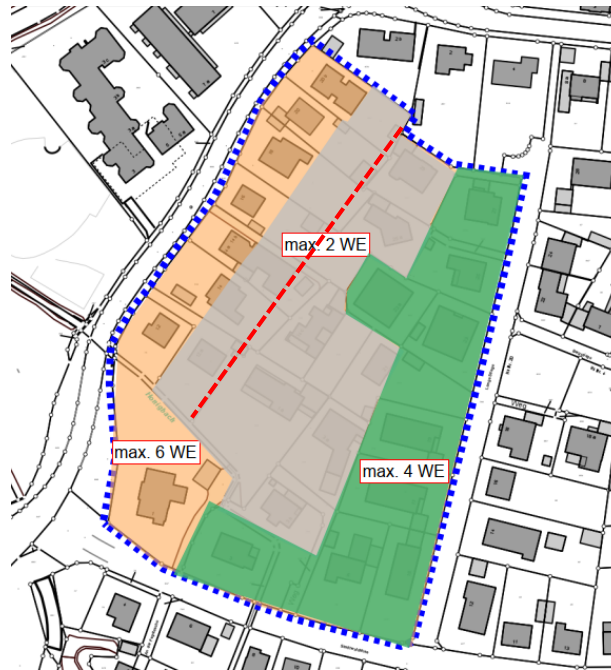
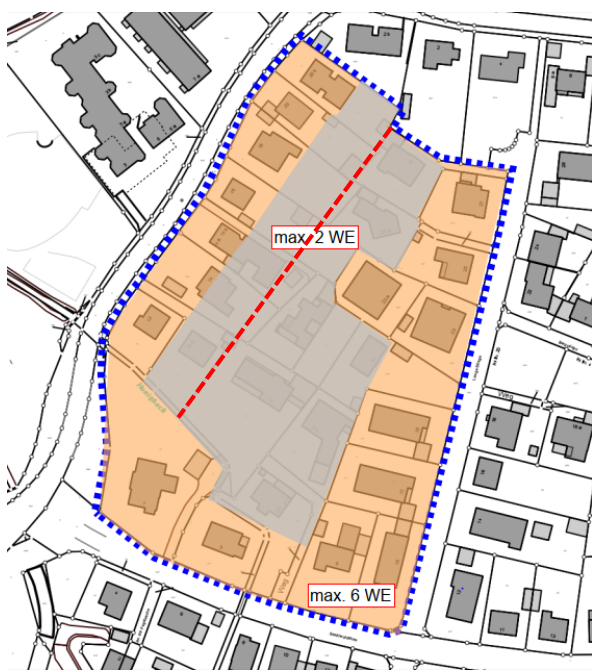
- Denkbar z.B.:
 - Differenzierung der Randbebauung zur Blockinnenbebauung
 - >> Aber: bereits großvolumiges Mehrparteienhaus mit Lange Stiege 23a
 - differenzierte Behandlung der jeweiligen Straßenrandbebauungen Lange Stiege, Stadtwaldallee, Billerbecker Str. und Bergallee
 - >> Aber: bereits überall Vorbilder

Steuerungsmöglichkeiten Bebauungsplan



- Die Bauzeile unmittelbar entlang an der Billerbecker Straße muss auch im Gesamtkontext der Bebauung an der Billerbecker Straße beurteilt werden, die von größeren Mehrfamilienhäusern stark geprägt ist.
 - Festlegung auf 2 Wohneinheiten und Ausschluss von Hinterbebauung ist aufgrund der Vorprägung nicht möglich
- differenzierte Behandlung der jeweiligen Straßenrandbebauungen Lange Stiege, Stadtwaldallee, Billerbecker Str. und Bergallee
 - Aber bereits überall Vorbilder
- Differenzierung der Randbebauung zur Blockinnenbebauung
 - Aber bereits großvolumiges Mehrparteienhaus mit Lange Stiege 23a im rückwärtigen Bereich

- Differenzierung der Randbebauung zur Blockinnenbebauung
 - Problem: Stadtwaldallee 1 und Lange Stiege 23 z.T. Bestandsschutz



Vorschlag über Prüfung folgender : Steuerungsmöglichkeiten

- Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten
 - Mindestgrundstücksfläche
 - Festlegung Grundfläche der Gebäude
 - Geschossigkeit
 - Höhenfestsetzung
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
-
- Aber schwierig bei dem heterogenen Gebiet (Vorbilder)!

Festsetzungsmöglichkeiten: was noch? Gestaltungsfestsetzungen ...

- Bestandsorientiert Festsetzungen zur Dachgestaltung?
 - Heterogene Dachlandschaft: Satteldach, Walmdach, Flachdach, Mansarddach; gegenüberliegend an der Stadtwaldallee noch Flachdach und Pultdach
 - Trauf- und giebelständig
 - Evtl. geneigte Dächer an der Billerbecker Straße
 - Dachausbauten (Giebel, Zwerchhaus)
 - Material: Dachziegel
- Festsetzungen zu Fassaden?
 - rotes Verblendmauerwerk und weißer Putz
 - ggf. Ausschluss reflektierende Materialien
- Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen / Baumschutzsatzung?

Festsetzungsmöglichkeiten: was noch?

- Parken vor oder hinter den Häusern?
 - Üblicherweise sollen Stellplätze und Garagen möglichst nah an öffentliche Verkehrsflächen herangebaut werden (kein Störpotenzial in Ruhezeiten, Privat- und Erholungsraum)
 - Aber **Zufahrten zur rückwärtigen Bebauung** und **Parkplatz MFH**
- Einzelbaufeldausweisung auf einzelnen Grundstücken oder ein großes **Baufeld** entlang der Straße?
 - Große Bautiefe Billerbecker Straße 14a/14b
 - Genaue Baugrenze schwierig bei den Grundstückszuschnitten



- Rückmeldung Eigentümer:innen (Formblatt) **bis einschließlich Dienstag, den 08.03.2022**
- Rückkopplung in den **Rat** der Stadt Coesfeld als **Träger der Planungshoheit**
 - 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
 - Rechtliche Beratung

- Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13a BauGB)
- Dennoch Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit vom 28.02.2022 bis 15.03.2022
 - Einsichtnahme in Unterlagen im Rathaus (Terminabstimmung) und im Internet unter der Adresse www.coesfeld.de/planung
 - Äußerungen an sophia.gorschlueter@coesfeld.de
 - Auswertung aller Äußerungen und Einfließen in weiteres Bebauungsplanverfahren; Abwägung durch den Stadtrat
 - Ergebnis dieser Abwägung siehe anschließende öffentliche Auslegung, keine gesonderte Benachrichtigung über die Entscheidung

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>

02.03.2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

