



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
039/2012**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
03.04.2012

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.04.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.04.2012	Entscheidung

## **Bauvorhaben im Bereich Sülwerklinke / Bischofsmühle**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen für das Grundstück zwischen der Bebauung Bischofsmühle Nr. 7 und Nr. 11 (Gemarkung Coesfeld, Fl. 21, Flst. 288) folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sülwerklinke“ zu erteilen.

1. Ausbildung eines Flachdaches, statt eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von 40°- 50°.
2. Ausbildung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen, statt der Einhaltung eines Vollgeschosses.

Der Bebauungsplan wird im Nachgang bei entsprechender Gelegenheit in Richtung der Befreiungspunkte geändert.

### **Sachverhalt :**

An der Straße An der Bischofsmühle befindet sich zwischen den Grundstücken Nr. 7 und Nr. 11 ein unbebautes Grundstück, welches zum Norden direkt an den Honigbach angrenzt. Planungsrechtlich liegt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sülwerklinke.“ Dort wurde vor einigen Jahren im rückwärtigen Grundstücksbereich ein kleines reetbedecktes Einfamilienhaus abgerissen.

Im Rahmen einer Neuplanung für dieses 1.800 qm große Grundstück soll ein teilweise zweigeschossiges repräsentatives Wohngebäude mit Flachdach und einer Wohneinheit entstehen. Aus den angefügten Unterlagen ist ersichtlich, dass es sich um ein kubisches und in den Proportionen ausgewogenes Gebäude handelt.

Planungsrechtlich bestehen bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch folgende Verstöße: Durch die Ausbildung der zweiten Geschossebene als Flachdach wird zum einen die Festschreibung eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von 40°-50° unterlaufen, zum anderen entsteht dadurch planungsrechtlich ein zweites Vollgeschoss, welches nicht zulässig ist.

Die umgebende Bebauung stellt sich als Einzelhausbebauung mit großzügigen Grundstücken dar. Besonders im nördlichen Bereich des Bebauungsplanareals, also nördlich des

Honigbaches sind diese Strukturen sowie Flachdachausbildungen zu finden. Das betroffene Grundstück ist eher diesem Bereich als der straßenbegleitenden Bebauung an der Bischofsmühle zuzuordnen. Durch die Festsetzungen der I-Geschossigkeit und des geneigten Daches muss auf dem neu beplanten Grundstück keine städtebaulich ablesbare Straßenrandgestaltung an der Bischofsmühle aufrechterhalten werden. Der Honigbach kann hier nicht als städtebaulich trennendes Element gesehen werden. Vielmehr gehört das betroffene Grundstück zu der Bebauungs- und Grünzone des Baches, die auch südlich des Honigbaches teilweise die Ausführung von Flachdächern ermöglicht. Damit würden durch die vorgelegte Planung die städtebaulich faktisch vorhandenen Bebauungszone weitergeführt und die vorhandene Baulücke konsequent geschlossen.

Bezogen auf die entstehende II-Geschossigkeit bestehen auch daher keine Bedenken, da der Bebauungsplan an der Bischofsmühle südlich des Honigbaches ein Vollgeschoss und Dach in Verbindung mit einer steilen Dachneigung von 40°- 50° festgesetzt hat. Die eigentliche Gebäudehöhe der Umgebung würde durch eine II-geschossige Bebauung mit Flachdach damit nicht überschritten.

Die Verwaltung sieht daher insgesamt die Voraussetzungen erfüllt für beide vorgenannten Belange eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Die städtebauliche Ordnung wird dadurch nicht gestört und es findet eine räumlich sinnvolle Fortführung der Bebauung an der Bischofsmühle statt.

Die Verwaltung hat den Bauherrn aufgefordert, das Einvernehmen der direkt angrenzenden Nachbarn einzuholen. Dies liegt inzwischen von einem Teil der Nachbarn vor. Wegen der Osterferien wird die Stellungnahme von 2 weiteren Nachbarn erst nach Ostern vorliegen. Die Information wird nachgereicht.

Bereits für den nördlich, jenseits des Honigbaches liegenden Nachbarn „An der Bischofsmühle 11“ wurde mit Rechtskraft vom 09.11.1977 eine Bebauungsplanänderung mit folgendem Inhalt durchgeführt: Auf Grund einer von der üblichen Hausform abweichenden Grundrissgestaltung wurde für das genannte Grundstück auf die im Bebauungsplan festgesetzte Drempelhöhe verzichtet. Damit ist in der städtebaulichen Wirkung bereits hier eine Zweigeschossigkeit entstanden. Es ist damit konsequent, dies auch für die Neuplanung auf dem noch unbebauten Grundstück zu ermöglichen und somit eine harmonische Höhenentwicklung an der Bischofsmühle zu gewährleisten. Analog der Handhabe von 1977 sieht die Verwaltung vor, nachfolgend ohne zeitliche Prioritätensetzung eine Bebauungsplanänderung mit Kostenübernahme durch den Eigentümer des Flst. 288 durchzuführen.

Der Bauherr wird nach positivem Votum der Stadt Coesfeld zum Bauvorhaben die Untere Wasserbehörde und Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfelds hinsichtlich der konkreten Bauflucht und Abstände zur Uferböschung des Honigbaches einbeziehen.

## **Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 24 „Sülwerklinke“

Luftbild

Lageplan

Längsschnitt

Ansichten

Perspektive vom Honigbach