

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 05.09.2017

TOP: 6 öffentlich

---

**Betr.:** Errichtung eines Einfamilienhauses am Feldweg  
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

---

**Bezug:** Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 15.12.1992

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.:  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:  
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.  
Zukünftige Baukörper sollen sich dem im Sachverhalt formulieren Maßstab (Grundflächenzahl 0,4 und keine maßgebliche Nutzung in der dritten Ebene) anpassen.

---

### **Sachverhalt:**

Für das im Lageplan dargestellte Grundstück liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses vor. Isoliert betrachtet ist es städtebaulich von geringer Bedeutung, im Kontext der unbebauten Nachbargrundstücke führt die geplante Traufhöhe jedoch zu der Notwendigkeit einer näheren Betrachtung.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Nutzungsart und Bebaubarkeit ist planungsrechtlich unstrittig. Nach anfänglicher Diskussion, welche Traufhöhe der Umgebungsbebauung maßgeblich ist und zunächst die Traufhöhe des Lagergebäudes herangezogen werden sollte, fand ein Ortstermin mit der Genehmigungsbehörde statt. Dort wurde die Umgebungsbebauung betrachtet und die zur Münsterstraße rückwärtig gelegene Kante des nördlich liegenden Mansarddaches als Maßstab vorgegeben. Dies entspricht der Höhe des geplanten Vorhabens, es ist nach Rechtsauffassung der Genehmigungsbehörde somit genehmigungsfähig.

Für die weiteren unbebauten Grundstücke würde dieses Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine Vorbildwirkung entfalten, die zu städtebaulich nicht erwünschten Entwicklungen führen könnte. So wären unter Bezug auf diese Traufhöhe und die in der Umgebung vorkommenden Firsthöhen von 10 Metern erhebliche Wohnnutzungen auch in der dritten Ebene möglich. Dies wäre städtebaulich nicht gewünscht und würde nicht in die Umgebungsbebauung passen.

Zu bedenken ist weiterhin, dass Anfang der 1990er Jahre ein Bebauungsplanentwurf für den gesamten Planbereich zwischen Münsterstraße, Berkel und Ludgerusstift entworfen wurde. Das Planverfahren wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht weitergeführt, vermutlich wegen Immissionsschutzproblemen aufgrund von im und am Plangebiet liegenden gewerblichen Betrieben.

Der Bebauungsplanentwurf gab für das Baugrundstück eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach vor. Die Mehrfamilienhäuser „Feldweg 8/8a“ mussten sich teilweise an diese Vorgabe halten. Es durfte eine Drempehöhe von maximal 0,70 Meter und eine Firsthöhe von 10 Metern erreichen. Rechnerisch hat es aufgrund der Dachausbauten zwei Vollgeschosse. Zudem geht die überbaute Fläche über das im Wohngebiet zulässige Maß von 0,4 hinaus.

Im Ergebnis ist zu sehen, dass die damalige Vorgabe nicht allein entscheidend war für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Wirkung von Gebäuden auf die Umgebung. Die Mehrfamilienhäuser wirken etwas überdimensioniert zwischen den Einfamilienhäusern. Es ist daher zu überlegen, welche perspektivische Entwicklung für diesen Bereich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist. Es gibt o. g. Mehrfamilienhäuser, auch im Bereich „Bernhardstraße“ und „Baumgarten“ wurden in jüngerer Zeit Mehrfamilienhäuser errichtet. Eine Beschränkung von Wohneinheiten wäre daher in diesem Bereich nicht gerechtfertigt. Seit dem damaligen Bebauungsplanentwurf hat es zudem auch im Einfamilienhausbau eine Entwicklung zu kompakten zweigeschossigen Bauformen gegeben. In der Umgebung sind auch etliche Gebäude mit ähnlicher Traufhöhe vorhanden. Unter Betrachtung der Bestandsgebäude ist jedoch eine Entwicklung zu vermeiden, die eine Nutzung in der dritten Ebene im maßgeblichen Umfang zulässt. Um hier eine Steuerung über einen Bebauungsplan weiterhin zu ermöglichen, sollte überlegt werden, welche Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung zukünftig städtebaulich sinnvoll und verträglich wären.

Der gesamte Bereich zwischen Münsterstraße und Berkel ist eine innenstadtnahe und ruhige Lage. Eine Verdichtung in diesem Bereich ist sinnvoll, sollte sich jedoch in einem den schmalen Straßen gerecht werdenden Maß bewegen. Alle künftige Wohnbauentwicklung sollte daher vom Maß der baulichen Nutzung so konzipiert werden, dass keine separaten Wohnungen in der dritten Ebene entstehen können. Zudem wäre bei neuen Bauvorhaben die Grundflächenzahl von 0,4 für Wohngebiete anzusetzen. Mit Nebenflächen, wie Stellplätze, Terrassen und Zuwegungen wäre dadurch eine versiegelte Fläche von max. 60 % möglich. Dies begrenzt auch indirekt die Menge möglicher Wohneinheiten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sollte auf zwei beschränkt werden. Es gibt in dem gesamten Bereich etliche zweigeschossige Gebäude, einige aufgrund der hohen Traufe und einige aufgrund der Dachausbauten.

Zurzeit erfolgt noch die Beurteilung des Immissionsschutzes, da sich nördlich des Bauvorhabens ein genehmigter Karosserie- und Fahrzeugbaubetrieb befindet. Die Ergebnisse werden voraussichtlich zur Sitzung noch nicht vorliegen. Eine planungsrechtliche Beurteilung ist jedoch bereits jetzt möglich und gibt dem Bauherrn Planungssicherheit.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, zu dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Sofern eine Bebauung weiterer Grundstücke erfolgen soll, werden die o. g. Maße als Maßstab angesetzt. Sofern mit

zukünftigen Antragstellern keine Einigung in diesem Rahmen erzielt werden kann, wird dem Rat ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan vorgeschlagen.

Sofern das Bauvorhaben in dieser Form an dieser Stelle kritisch gesehen wird, wäre es erforderlich, mit einem der Planung entgegenstehenden Plankonzept einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und beim Kreis Coesfeld einen Antrag auf Rückstellung des Baugesuchs zu stellen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Lageplan

Ansichten

Nur Ratsinfosystem:

Sitzungsvorlage und Niederschrift vom 15.12.1992