

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
31.05.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	16.06.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen		Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	01.07.2021	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 122 bis 140" / Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag 1:**

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, die drei vorgestellten Planungsalternativen den Anlieger:innen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ zukommen zu lassen und über einen Fragebogen abzustimmen, welche Variante künftig weiterverfolgt wird. Die Fragebögen mit den dazugehörigen Planungsalternativen werden versendet an die Eigentümer:innen der Grundstücke an der Borkener Str. Nr.:
- 122, 124, 124a, 126, 126a, 128, 128a, 130, 130a, 132, 132a, 132b, 132c, 132d, 134, 134a, 134b, 136, 138, 138a, 138b, 140 und 140a.
- b) Zeichnet sich keine eindeutig mehrheitsfähige Variante aus der abschließenden Abstimmung unter allen Eigentümer ab, soll Variante II weiterverfolgt werden und für die erneute Offenlage des Bebauungsplan vorbereitet werden.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ aufzustellen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen, dass die Untere Bauaufsicht im Fall des Bauantrages Borkener Straße 138c aus rechtlichen Gründen keinen Gebrauch von dem Planungssicherungsinstrument „Zurückstellung von Baugesuchen“ gem. § 15 BauGB machen wird.

## **Sachverhalt:**

### **Lage und Abgrenzung:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Str. 122 bis 140“ liegt nördlich der „Borkener Straße“ im Bereich der Grundstücke „Borkener Straße“ 122 bis 140 und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36, Flurstücke 52, 56, 62, 123, 133, 170, 208, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 326, 351, 352, 355, 356, 357, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 372, 373, 428, 429 und

Gemarkung Coesfeld-Kirschspiel, Flur 62, Flurstück 78.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Str. 122 bis 140“ wird aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage 1) ersichtlich.

### **Planungsanlass und Zielstellung:**

Vor mehr als zwei Jahren hat die Bauaufsicht eine Baugenehmigung von zwei Gebäuden mit drei Hauptnutzungsebenen und mit einer Höhe von 9,42 m (bezogen auf die Geländehöhe) auf den Grundstücken Borkener Straße 138a und 138 b erteilt. Gegen diese Bebauung wurde von den angrenzenden Bewohner:innen eine Beschwerde bei der Oberen Bauaufsicht (Fachaufsicht Kreis Coesfeld) eingereicht. Eine Klage gegen die Baugenehmigung wurde nicht angestrebt, da keine nachbarschützenden Belange betroffen waren und Abstandsflächen eingehalten worden sind.

Aufgrund der sich aus der Situation ergebenden Spannungen in dem Planungsbereich haben sich die Fachaufsicht und die Stadtverwaltung darauf verständigt, mit einem einfachen Bebauungsplan Rechtsklarheit auch auf den Grundstücken zu schaffen, auf die sich das Vorhaben im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB auswirken könnte. Um möglichst auch zeitnah Rechtssicherheit für das Plangebiet zu schaffen, ist daher begonnen worden, einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB (B-Plan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“) zu erarbeiten. Anders als üblich, ist aufgrund des Zeitdrucks hierzu kein Aufstellungsbeschluss gefasst worden – dies ist für das formelle Verfahren eines B-Planes auch nicht zwingend erforderlich. Außerdem hatten die Ratsfraktionen im Vorfeld erklärt, dass sie eine Bebauungsplanung an dieser Stelle für richtig halten. Stattdessen ist der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen erst am 11.09.2019 darüber in Kenntnis gesetzt (Berichtsvorlage 227/2019) worden, dass mit der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB begonnen wird.

Der erarbeitete einfache Bebauungsplan enthielt lediglich Festsetzungen zu der maximalen Gebäudehöhe, der maximal zulässigen Geschossigkeit (damals nach alter Bauordnung NRW noch III-Geschossigkeit) und der maximal überbaubaren Flächen (Baugrenzen). Es ist von der Verwaltung die Auffassung vertreten worden, dass weitere Steuerungsmaßnahmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsvorgaben oder Grünfestsetzungen nicht erforderlich seien und hier die Regelungen nach § 34 BauGB ausreichend wären. Die Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB ist in der Zeit vom 12.09. bis 12.10.2019 durchgeführt worden. Seitens der Öffentlichkeit gab es aber keine eindeutigen Rückmeldungen zum angestrebten Gebietscharakter, abgelehnt wurden hingegen eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit sowie der B-Plan im Allgemeinen.

Aus diesem Grund hat der Rat mit seinem Beschluss vom 07.11.2019 den geplanten Abwägungs- und Satzungsbeschluss nicht gefasst, sondern die Verwaltung beauftragt, zunächst gemeinsam mit den Bürger:innen konsensfähige Festsetzungen zu erarbeiten. Pandemiebedingt war hierzu eine Eigentümer:innenveranstaltung, auch unter Einbezug der unmittelbar angrenzenden Bewohner:innen der Lindenallee, erst am 11.08.2020 als Präsenzveranstaltung durchführbar. Zuvor sind einzelne Gespräche mit den Gewerbetreibenden in dem Bereich um den Stichweg Borkener Straße geführt worden, da einzelne Baugenehmigungen nicht dem aktuellen Nutzungsbestand entsprechen. Die Gewerbetreibenden sahen und sehen das Gebiet von der Art der Nutzung nach BauNVO her

als Gewerbegebiet und nicht als Mischgebiet, was jedoch die fachliche Einschätzung der Bauaufsicht ist.

Ziel der Veranstaltung war es, den Anwesenden die planungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen des Plangebietes näher zu bringen und abzustimmen, in welche Richtung die künftige Konzeption des Plangebietes weiterverfolgt werden soll. In der Zeit bis zum 08.09.2020 hatten diese dann die Gelegenheit, Wünsche, Anregungen o.Ä. an die Verwaltung heranzutragen. Auf dieser Basis sind anschließend verschiedene Varianten überprüft worden. Diese und die seitens der Verwaltung favorisierte Konzeption (s. Anlage 2) sind den Anwohner:innen in einer erneuten, nun digitalen Veranstaltung am 05.05.2021 vorgestellt worden. Zuvor ist den Anwohner:innen ein Schreiben übersendet worden, in dem umfassend dargelegt worden ist, aus welchen Gründen einzelnen Anregungen nicht gefolgt werden konnten bzw. welche Vor- und Nachteile sich aus Sicht der Verwaltung durch die favorisierte Variante für die Bürger:innen ergeben können.

### **Weiteres Vorgehen und Zeitplanung:**

Seit der Veranstaltung vom 05.05.2021 prüfte die Verwaltung nochmals die Rückmeldungen und Anregungen zu den vorgestellten Konzepten und hat sie ggfs. in die Planung einbezogen bzw. ist aus rechtlichen Gründen zu dem Schluss gekommen, dass einzelnen Anregungen nicht gefolgt werden kann. So liegen jetzt 3 aus Sicht der Verwaltung mögliche Varianten – restriktiv / gemäßigt / offen – für die abschließende Abstimmung der zukünftigen Inhalte des Bebauungsplans vor. Mit der Vielzahl an Regelungen wird er nicht mehr als „einfacher Bebauungsplan“, sondern als „qualifizierter Bebauungsplan“ nach BauGB ausgelegt werden.

Nach der Vorberatung und dem Beschluss im fachlich zuständigen „Ausschuss Planung und Bauen“ am 17.06.2021 bzw. im Rat am 01.07.2021 soll - soweit der Ausschuss nicht schon eine eindeutige Vorentscheidung trifft - bei allen Eigentümern mit einem Fragebogen abgefragt werden, welche Variante nun für die erneute Offenlage im Herbst 2021 vorbereitet werden soll (Beschluss 1a). Dazu soll den Eigentümer:innen 4 Wochen Zeit eingeräumt werden. Nach der Vorberatung im Ausschuss Planen und Bauen soll der Rat aber auch über eine von ihm priorisierte Variante befinden, die dann ausgearbeitet werden soll, wenn sich kein einheitliches Ergebnis aus der Eigentümerbefragung ableitet (Beschluss 1b). Der Beschluss für die erneute Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wird für August 2021 angestrebt.

### **Zu dem Beschlussvorschlag 1:**

#### Rückmeldung der Eigentümer:innen und der Anlieger:innen

Anhand der Veranstaltungen am 11.08.2020 und am 05.05.2021 hat sich gezeigt, dass in der Eigentümer:innenschaft keine klare bzw. einheitliche Vorstellung darüber besteht, wie das Gebiet künftig beplant werden soll. Zudem waren bei der Veranstaltung am 05.05.2021 nicht alle betroffenen Bürger:innen anwesend, sodass einzelne Fragestellungen offenblieben. Aus den Rückmeldungen zu der vorgestellten Variante (siehe Anlage 2) und den möglichen Änderungen während der 2. Veranstaltung lässt sich allerdings ableiten, dass eine volumenmäßig zurückhaltende Bebauung um den Stichweg gewünscht ist. Dies gilt insbesondere für den nordwestlichen Planbereich, aber auch für den Bereich, der unmittelbar an die Lindenallee angrenzt. Auch wird eine Beschränkung der Wohneinheiten (WE) gewünscht. Zur Art der baulichen Nutzung wurden kaum Wünsche vorgebracht, sondern lediglich darauf verwiesen, dass die Verwaltung in ihrem Genehmigungsverhalten in der Vergangenheit den Eindruck erweckt habe, es handle sich um ein Gewerbegebiet. Außerdem wurde der Wunsch geäußert, die gewerblichen Betriebe künftig nicht stärker als in dem bestehenden Maße zu beschränken.

An dem am 05.05.2021 vorgestellten favorisierten Konzept der Verwaltung (Anlage 2: Variante für Veranstaltung 05.05.2021) wurde kritisiert, dass sich der Bereich des MI 1 ausschließlich auf den unmittelbaren Grenzbereich im Nordwesten des Plangebietes beziehen sollte, insofern also lediglich auf die Flurstücke 222 und 223. Der restliche Bereich solle dem MI 2 zugeordnet

werden. Als weitere Alternative wurde angeregt, eine Fremdkörperfestsetzung oder andere Ausnahmeregelungen für die genannten drei Flurstücke zu treffen.

### Verworfenen Varianten

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Dem Wunsch, die Wohneinheiten je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu beschränken, wird nicht gefolgt. Stattdessen wird in den im Folgenden näher dargelegten Alternativen eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Eine Beschränkung je Grundstücksfläche wäre nicht zielführend und städtebaulich-rechtlich nicht begründbar.

Dem Wunsch, Flachdächer bzw. Staffelgeschosse gänzlich auszuschließen, kann ebenfalls nicht gefolgt werden, da das Gebiet im Bestand sowohl Flachdächer als auch geneigte Dachformen aufweist. Ein Ausschluss von Flachdächern würde zu Konflikten mit den Bestandsgebäuden führen, da diese dann auf den passiven Bestandsschutz gesetzt und in ihren Entwicklungsoptionen damit stark eingeschränkt werden würden.

Die Ausweisung einer Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO für die beiden 9-WE-Wohngebäude am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist rechtlich nicht zulässig. Eine Fremdkörperfestsetzung bezieht sich lediglich auf das Art der baulichen Nutzung und kann nur dann angewendet werden, wenn eine Nutzung mit dem jeweilig festgesetzten Baugebietstyp nicht vereinbar ist. Da allgemeines Wohnen allerdings in einem Mischgebiet zulässig ist, kann keine Fremdkörperfestsetzung getroffen werden.

Es ist überprüft worden, inwiefern das Gebiet künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden kann, um dem „öffentlichen“ Eindruck dieses Gebietes Rechnung zu tragen. Diese Option ist aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll, da es

- nicht wahrscheinlich ist, dass sich in absehbarer Zukunft nur noch Gewerbebetriebe und kein Wohnen mehr in dem Gebiet befinden werden (dies ist aber der Zweck eines Gewerbegebietes),
- da es in Konflikt mit den genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen in dem Gebiet stehen würde, die dann gem. § 8 BauNVO nicht mehr zulässig wären und da sich
- keine wesentlichen Vorteile für die Gewerbetreibenden ergeben würden; diese wären auch weiterhin auf mischgebietsverträgliche Immissionswerte beschränkt.

Allgemeines Wohngebiet:

Auch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in dem Gebiet ist nicht zweckdienlich, da dann bspw. immissionsschutzrechtliche Konflikte zur westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung entstehen könnten oder die Bäckerei im östlichen Planbereich zu stark in ihrem Betriebsablauf eingeschränkt werden könnte.

Eine Gliederung des Baugebietes, in der lediglich der Bereich der Flurstücke 222 und 223 ein Teilbereich darstellen, hält die Verwaltung für städtebaulich nicht begründbar bzw. für nicht eindeutig abwägungsfehlerfrei.

Flachdachbegrünung:

Hinsichtlich der Klimaanpassung und des Klimaschutzes wurde geprüft, ob es möglich ist, für Flachdächer eine Pflicht zur Dachbegrünung festzusetzen. Auch dies würde die bestehenden Gebäude mit Flachdach auf den passiven Bestandsschutz setzen und sie in ihrem Entwicklungsspielraum stark beschränken.

### Allgemeine Informationen zu allen Varianten

In den nun abschließend aus Verwaltungssicht begründbar zur Diskussion stehenden Varianten I – III (siehe Anlage 3-5) werden Mischgebiete ausgewiesen, da sich dies aus der Bestandsstruktur ergibt und in der Prüfung festgestellt wurde, dass sich kein anderer

Baugebietstyp für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Gebietes eignet. Dies bedeutet allerdings auch, dass zukünftig eine gleichgewichtige Mischnutzung in dem Gebiet sicherzustellen ist. Bei jedem Verfahren ist somit erneut zu prüfen, ob eine solche Mischnutzung noch gewährleistet ist oder nicht. Das kann dazu führen, dass langfristig einzelne Vorhaben nicht genehmigt werden können.

Es wird zusätzlich jeweils eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO für den Tiefbau-Betrieb im Nordosten des Plangebietes festgesetzt, da dieser in seiner heutigen Form in einem Mischgebiet nach Rücksprache mit der Abt. 70 – Umwelt des Kreises Coesfeld nicht zulässig sei. Mit der Fremdkörperfestsetzung ist es allerdings möglich, den Betrieb planungsrechtlich zu sichern, Entwicklungsmöglichkeiten ausnahmsweise zuzulassen und zugleich eine verträgliche Entwicklung sicherzustellen.

### Erörterung der Variante I (restriktiver Festsetzungskatalog)

Mit der Variante I (siehe Anlage 3) wird versucht, den vorgebrachten Anregungen und Wünschen weitestgehend zu entsprechen. Da ein wesentliches Anliegen eine volumenmäßig zurückhaltende Bebauung ist, sind die Festsetzungen dieser Variante bewusst restriktiv gestaltet.

#### ○ *Art der baulichen Nutzung*

Aufgrund der Heterogenität des Gebietes wird für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt, welches in drei Bereiche eingeteilt wird: MI 1 im Nordwesten, MI 3 entlang der Borkener Str. und MI 2 (a und b) für das restliche Plangebiet. Allgemein ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe, da durch erstere ein Trading-Down-Effekt verursacht werden kann bzw. sich letztere aufgrund ihrer Dimensionen nicht in das Ortsbild einfügen würden. In MI 3 werden die zulässigen Nutzungen in nur einem geringen Maß eingeschränkt, was sich durch die verkehrsgünstige Lage entlang der Borkener Straße begründen lässt. Daher sind bspw. Tankstellen ausnahmsweise zugelassen. Die Gebiete MI 1 sowie 2 (a und b) sind hingegen restriktiver geregelt, u.a. um den Verkehr aus dem Gebiet zu halten. In MI 2 (a und b) ist allerdings aufgrund der Bestandssituation ausnahmsweise auch nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Die Wohneinheiten werden in MI 2 a und MI 3 auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um somit die Eigenart des Gebietes und der Umgebung künftig zu erhalten. In MI 1 und MI 2 b ist eine derartige Beschränkung aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. In MI 1 werden daher keine Beschränkungen hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten getroffen, in MI 2 b sind ausnahmsweise bis zu 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

#### ○ *Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche, sonstige Festsetzungen*

Im gesamten Plangebiet werden die GRZ und die GFZ gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Maximal zulässig ist daher eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt, im Bereich der Bäckerei Mey ist ausnahmsweise eine Höhe von 12,00 m zugelassen, da das Gebäude bereits heute 10,00 m übersteigt. Die Traufhöhe wird jeweils auf max. 7,00 m begrenzt. Außerdem sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

In MI 1 und MI 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt, durch die die maximale Gebäudelänge 50,00 m nicht überschreiten darf und Abstandsflächen zur Nachbarbebauung einzuhalten sind. In MI 2 (a und b) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise orientiert, die jedoch eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Betriebshallen von 50,00 zulässt.

In MI 2 (a und b) und MI 3 werden gestalterische Festsetzung zur Ausgestaltung der Dachformen getroffen, um das einheitliche Ortsbild der Umgebung zu erhalten. Demnach sind beidseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-45° anzulegen. Ausnahmsweise ist

eine geringere Dachneigung (z.B. Flachdach) zulässig, wenn die Gebäudehöhe 7,00 m nicht übersteigt. In MI 1 wird eine spezifische Dachform aufgrund des Bestandes nicht festgesetzt.

### *Einschätzung der Verwaltung zur Variante I*

Mit der Variante wird weitgehend den Wünschen der Eigentümer:innen und Anlieger:innen entsprochen. Das MI 1 wird lediglich auf den äußeren nordwestlichen Plangebietsrand beschränkt und eine mäßig zurückhaltende Bebauung sichergestellt. Mit der Festsetzung von geneigten Dachformen in MI 2 (a und b) und 3 ist es möglich, Staffelgeschosse auszuschließen und zu einem einheitlichen Ortsbild beizutragen, da auch in der Umgebung geneigte Dachformen überwiegen. Charakteristisch für das Gebiet bzw. das Umfeld sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Charakteristik wird mit der Einschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten entsprochen. Um zugleich auch den Bestand zu berücksichtigen, werden in MI 1 keine Dachformen vorgegeben oder die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt. In MI 2 b werden aufgrund einer 2015 erteilten Baugenehmigung ausnahmsweise 5 Wohneinheiten zugelassen.

Bei dieser Variante muss allerdings beachtet werden, dass die Festsetzungen, insbesondere in MI 2 (a und b) und 3 hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung und der Gestaltung der baulichen Anlagen sehr restriktiv gehalten sind. Damit werden die Eigentümer:innen in ihren Rechten mitunter stark eingeschränkt. Mit den Festsetzungen wird beispielsweise forciert, dass keine Wohngebäude mit Staffelgeschossen entstehen werden, da Gebäude mit geneigten Dächern höher ausnutzbar sind. Die Festsetzung von geneigten Dächern stellt insofern eine starke Restriktion dar.

Die Beschränkung der Wohneinheiten ist aus städtebaulicher Sicht kaum begründbar, entspricht jedoch dem Wunsch der Anlieger:innen. Dabei muss abgewogen werden, ob auch das westlich an den Bäckereibetrieb angrenzende Wohngebäude auf den Bestandsschutz gesetzt werden soll. Die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten in diesem Bereich entspricht zwar dem Genehmigungsstand, nach der Rückmeldung aus der Veranstaltung am 05.05.2021 jedoch nicht dem tatsächlichen Bestand (3 Wohneinheiten).

Ein so restriktiver Festsetzungskatalog wäre nur dadurch begründbar, die Eigenart des Umfeldes zu erhalten. Dies würde sich insofern auch auf andere künftige Planungen in dem Gebiet und im Umfeld auswirken. Aus Sicht der Verwaltung wird die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude städtebaulich kaum rechtssicher zu begründen sein, insbesondere für den westlichen Planbereich.

### Erörterung der Variante II (gemäßigter Festsetzungskatalog)

Mit der gemäßigteren Variante II (siehe Anlage 4) wird versucht, einerseits die Wünsche der Bürger:innen zu berücksichtigen und gleichzeitig einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum in dem Gebiet einzuräumen. Aus der Sicht der Verwaltung ist dies die städtebaulich vertretbarste, abwägungsfehlerfreie Variante.

#### ○ *Art der baulichen Nutzung*

Ebenso wie in Variante I wird das Gebiet in drei Mischgebiete unterteilt. Änderungen ergeben sich bei der Abgrenzung des MI 1 und des MI 2. Das MI 1 wird nun großzügiger abgegrenzt und umfasst zusätzlich die Flurstücke 225 und 224 (tlw.). Das MI 2 wird im Gegensatz zur Variante I nicht noch einmal zusätzlich in die Teile a und b untergliedert. Mit dieser Gliederung geht die Verwaltung auf die Wünsche der Anwesenden der Veranstaltung vom 05.05.2021 ein, wonach eine volumenmäßig zurückhaltende Bebauung um den Stichweg herum gewünscht worden ist. Es wird dabei zugleich sichergestellt, dass die Gliederung des Gebietes städtebaulich noch begründbar ist, daher beschränkt sich das MI 1 nicht mehr nur auf die Flurstücke 221, 222 und 223.

Der Festsetzungskatalog zur Art der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend der Variante I. Änderungen sind, dass in MI 1 und 2 ausnahmsweise auch Schank-, Speisewirtschaft und

Beherbergungsgewerbe zulässig sind, in MI 3 sind diese dagegen allgemein zulässig. In dieser Variante wird bewusst im gesamten Gebiet auf die Beschränkung der Wohneinheiten verzichtet.

- *Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche, sonstige Festsetzungen*

Wie bereits in Variante I werden im gesamten Plangebiet die maximale Höhe der Gebäude auf 10,00 m, die Traufhöhe auf max. 7,00 m, die Anzahl der Vollgeschosse auf 2, die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 begrenzt. In MI 2 und MI 3 wird zudem festgesetzt, dass Gebäude mit einem Flachdach lediglich eine Höhe von max. 7,00 m aufweisen dürfen. Im Gegensatz zur Variante I sind Flachdächer generell und nicht nur ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der Bäckerei Mey wird aufgrund der Bestandssituation ausnahmsweise eine max. Gebäudehöhe von 12,00 m zugelassen. Festgesetzt wird zudem eine offene Bauweise, bzw. in MI 1 eine abweichende Bauweise, die auf einer offenen Bauweise basiert, aber eine produktions- und betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von max. 50,00 m zulässt.

#### *Einschätzung der Verwaltung zur Variante II*

Durch die großzügigere Ausweisung des MI 1 als in der Variante I wird das Plangebiet in einer nachvollziehbareren Weise untergliedert. Die Variante stellt aus Sicht der Verwaltung eine städtebaulich begründbare Konzeption dar, die sich abwägungsfehlerfrei als Satzung beschließen ließe. Sie wird daher von der Verwaltung favorisiert.

Die Begrenzung der Wohneinheiten ist aus Sicht der Verwaltung aus mehreren Gründen nicht geboten. Zum einen wäre eine städtebauliche und abwägungsfehlerfreie Begründung nur sehr schwierig möglich, zum anderen liegt der Fokus der Anregungen v.a. auf eine volumenmäßig zurückhaltende Bebauung, welche sich über das Maß der baulichen Nutzung bereits regeln lässt. Die Begrenzung der Wohneinheiten stellt aus Sicht der Verwaltung insofern eine nicht erforderliche bzw. zielführende Restriktion der Eigentümer:innen dar.

Während sich MI 3 aufgrund der unmittelbaren Lage an der Borkener Str. auch für verkehrserzeugende Nutzungen eignet, kann mit dem MI 2 der rückwärtige und zur Lindenallee gelegene Bereich sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zurückhaltend entwickelt werden. Mit MI 1 kann hingegen dem Bestand Rechnung getragen und ein Übergang zu größeren Strukturen im (Nord-)Westen geschaffen werden. Ein Vorteil dieser Variante ist es, dass die Eigentümer nicht in einem so starken Maße wie in Variante I eingeschränkt werden, aber dennoch eine geordnete Entwicklung sichergestellt wird. Trotzdem entstehen auch bei dieser Variante Entwicklungseinschränkungen für die Eigentümer:innen von Gebäuden mit einem Flachdach.

#### Variante III (offener Festsetzungskatalog)

Eine weitere Alternative stellt die Variante III (siehe Anlage 5) dar, mit der ein größtmöglicher Entwicklungsspielraum im gesamten Plangebiet erreicht werden soll. Sie war auch in etwa Grundlage des Planungszieles der 1. Offenlage 2019. War sie sie 2019 nicht konsensfähig, spiegelten Rückmeldungen in der 1. Eigentümerversammlung im August 2021 diese Variante durchaus wieder. Dementsprechend werden die Festsetzungen wenig restriktiv gewählt. Dadurch werden zwar einzelne Anregungen der Anlieger:innen nicht berücksichtigt, für diese aber eine hohe Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke ermöglicht.

- *Art der baulichen Nutzung*

Das Gebiet wird in drei Mischgebiete unterteilt: MI 1 im Nordosten, MI 3 entlang der Borkener Str. und MI 2 für den restlichen Bereich. Gemäß des offenen Festsetzungskataloges wird die Art der baulichen Nutzung nur in einem sehr geringen Maße eingeschränkt. Unzulässig bleiben weiterhin Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe. In MI 1 und 2 sind zudem Tankstellen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind in MI 1 und 2 nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie Betriebe des Schank-, Speise- und Beherbergungsgewerbes. Allgemein zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude,

sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke. In MI 3 sind die genannten Nutzungen allgemein zulässig, Tankstellen sind ausnahmsweise zulässig. Auch in dieser Variante wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten bewusst nicht eingeschränkt.

- *Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche, sonstige Festsetzungen*

Wie in Variante I und II wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,00 m, Anzahl der Vollgeschosse auf max. 2, die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 begrenzt. In MI 1 wird außerdem eine abweichende Bauweise, in MI 2 und 3 eine offene. In MI 2 und 3 wird die max. zulässige Traufhöhe zudem auf 7,00 m beschränkt. Weitere Beschränkungen werden nicht getroffen, um den Eigentümer:innen einen möglichst großen, aus Sicht der Verwaltung aber noch vertretbaren, Entwicklungsspielraum zu geben.

### *Einschätzung der Verwaltung zur Variante III*

Vorteilhaft ist, dass allen Eigentümer:innen in dem Gebiet ein breiter Entwicklungsspielraum eingeräumt wird, aber dennoch Obergrenzen für die Entwicklung festgesetzt werden. Es werden jeweils Eigentumsrechte berücksichtigt und die Eigentümer:innen nicht über den bisherigen Stand hinaus eingeschränkt.

Nachteilig ist hingegen, dass aufgrund des breiten Spielraumes auch weiterhin Staffelgeschosse zulässig sein können, die von den Anlieger:innen und den Eigentümer:innen sehr kritisch gesehen werden. Eingeschränkt wird dies lediglich dadurch, dass eine gleichgewichtige Nutzungsmischung aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung gewährleistet werden muss (Voraussetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO). Insofern wird bei jedem Vorhaben in Zukunft zu prüfen sein, inwiefern das Gebiet durch eine weitere wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung von einer Nutzungsart dominiert wird. Nachteilig an dieser Variante ist zudem, dass insbesondere dem Wunsch der Anlieger:innen des Stichweges und der Lindenallee, eine volumenmäßig zurückhaltende Bebauung sicherzustellen, nicht entsprochen wird.

### **Zu den Beschlussvorschlägen 2 und 3:**

Wie bereits dargelegt wurde, ist aus Zeitgründen kein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ gefasst worden. Dieser ist aber zwingend erforderlich, ebenso wie eine öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses, um von Planungssicherungsinstrumenten der Bauleitplanung Gebrauch machen zu können. 2019 war nicht absehbar, dass der Planungsprozess wegen komplexer fachlicher Fragestellungen und der Pandemie deutlich mehr Bearbeitungszeitraum in Anspruch nimmt.

Werden grundsätzlich im laufenden Aufstellungsverfahren Bauanträge eingereicht, aus dem sich die Spannungen in dem Gebiet verstärken könnten und der den Planungszielen oder noch in Abstimmung befindlichen Festsetzungen ggf. entgegen steht, muss ein Aufstellungsbeschluss vorliegen, um einen solchen Bauantrag nach § 15 BauGB zurückstellen zu können oder eine Veränderungssperre zu beschließen. Um ebensolche Planungssicherungsinstrumente in Zukunft auch nutzen zu können, muss der Aufstellungsbeschluss nachgeholt werden.

Im März 2021 ist für den äußersten nordwestlichen Planbereich dieses B-Plans ein Bauantrag eingereicht worden (Wohn- und Bürohaus – II-geschossig zzgl. Staffelgeschossebene). Auf den zu bescheidenden Bauantrag ist in der Veranstaltung vom 05.05.2021 aufmerksam gemacht worden. In der Folge wurde von den Anwesenden gefordert, diesen Bauantrag zurückzustellen. Die Verwaltung hat zugesagt den Antrag zurückzustellen, wenn die Überprüfung der sich aus der Veranstaltung abzeichnenden Festsetzungen ergebe, dass die Anwendung eines solchen Planungssicherungsinstrumentes möglich sei. Nach intensiver interner Prüfung kommt die Verwaltung derzeit allerdings zu dem Schluss, dass es rechtlich und auf Basis der aktuellen

Planungsvarianten nicht (bedenkenlos) möglich ist, eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB anzuwenden. Die Anwendung dieses Instrumentariums ist nur zulässig, wenn zu befürchten ist, dass durch ein konkretes Vorhaben die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. In dem vorliegenden Fall ist dies jedoch nur dann der Fall, wenn auch bewusst noch für den Bereich im Nordwesten des Plangebietes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sehr restriktive Festsetzungen getroffen werden (z.B. Begrenzung der Gebäude mit Flachdach auf max. 7,00 m), was die Verwaltung als nicht abwägungsfehlerfrei einstuft.

Sollte sich der Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung vom 01.07.2021 dazu entscheiden, dass das Gebiet und die Umgebung (z.B. Bernings Esch) künftig in einem derart restriktiven Maße entwickelt werden soll, wird die Verwaltung unverzüglich die Zurückstellung des Baugesuches vorbereiten. Hierzu muss der Rat jedoch zunächst den Aufstellungsbeschluss nachträglich fassen.

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich des B-Planes Nr. 155
2. In der Veranstaltung vom 05.05.2021 vorgestelltes Konzept
3. Variante I: restriktiver Festsetzungskatalog
4. Variante II. gemäßigter Festsetzungskatalog
5. Variante III: offener Festsetzungskatalog