

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

Datum:  
30.08.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Kenntnisnahme

## **Bebauungsplan Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 122 bis 140" - Kenntnisnahme öffentliche Auslegung**

### **Sachverhalt:**

#### **A. Lage und Abgrenzung Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ befindet sich nördlich der Borkener Straße auf Höhe der Borkener Straße 122 bis 140 und umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36, Flurstücke 52, 56, 62, 170, 123, 133, 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-Kirchspiel, Flur 62, Flurstück 78.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ wird aus dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage) ersichtlich.

#### **B. Planungsanlass / Zielsetzung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ sollen

- eine maximal zulässige Baukörperhöhe,
- die Anzahl der Vollgeschosse
- und die maximal überbaubaren Flächen (Baugrenzen) festgelegt werden.

Eine bauliche Ausnutzung mit 3 Nutzungsebenen soll im Plangebiet zugelassen werden, damit hier mehr Nutzflächen (Wohnflächen und mehr Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe) entstehen können. Hiermit soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnflächenbedarfs der Bevölkerung geleistet und die Innenentwicklung von Coesfeld sowie die lokale Wirtschaft gefördert werden.

Diese angestrebte bauliche Verdichtung wird als städtebaulich verträglich eingestuft und soll den Eigentümern im Plangebiet Planungssicherheit zu verschaffen. Sie dient dem Ziel der Nachverdichtung und Anpassung an die absehbaren Erfordernisse, Wohn- und Gewerbebauten

im dem Plangebiet zuzulassen, die in anderen vergleichbaren Mischgebieten im Rahmen von Bebauungsplänen regelmäßig bereits gegeben sind. Entlang der Borkener Straße und in nördlichen rückwärtigen Bereichen, in denen nicht eindeutig eine reine Einfamilienhausbaustruktur ablesbar ist, entspricht die Ermöglichung einer 3. Nutzungsebene im Rahmen bis 10 m Gesamtgebäudehöhe der für Coesfeld normalen Bebauungsstruktur. Die Beschränkung auf nur zwei Ebenen wäre sogar eher untypisch und soll nicht weiter als maximaler Ausnutzungsgrad gelten.

Da das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hier zu enge Grenzen setzt, soll über den Weg der Bauleitplanung Baurecht für Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die sich dabei immer noch im angepassten und ortsverträglichen Rahmen bewegen.

#### Hintergründe

Mit Datum vom 11.02.2019 hat die Bauaufsicht eine Baugenehmigung von zwei III-geschossigen Gebäuden (mit einer Höhe von 9,42 m bezogen auf die Geländehöhe) auf dem Grundstück an der Borkener Straße 138a – 138b erteilt (siehe Anlage 5). Gegen diese Bebauung wurde von Angrenzern eine Beschwerde bei der Oberen Bauaufsicht eingereicht. Eine Klage gegen die Baugenehmigung wurde nicht eingereicht. Sie wäre auch erfolglos, da nachbarschützende Belange nicht betroffen sind. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Die Baugenehmigung ist daher bestandskräftig.

Dabei entspricht das genehmigte Vorhaben selber dem planerischen Ziel der Stadt Coesfeld, Nachverdichtung zu fördern um Wohnraum zu schaffen, ohne neues Wohnbauland ausweisen zu müssen und dafür Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Hierzu hat der Rat der Stadt Coesfeld 2006 einen sog. Baulandbeschluss gefasst. Hier heißt es:

*„Die Schließung von Baulücken, die Arrondierung des Siedlungsrandes, die Nutzung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen und die Nachverdichtung insbesondere in zentrumsnahen Lagen haben Vorrang vor der Neuerschließung“*

Für den betroffenen Bereich gilt zurzeit § 34 Baugesetzbuch, es gibt dort eine gewachsene Struktur aus gewerblicher Bebauung und Wohnnutzung und bisher keine in einem Bebauungsplan festgeschriebenen Vorgaben. Es handelt sich um ein Mischgebiet.

In § 34 BauGB heißt es:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, prüft und entscheidet das Bauordnungsamt. In der Antragskonferenz der Bauaufsicht sind die Mitarbeiter und der Fachbereichsleiter nach intensiver Prüfung und Vororttermin zu der Einschätzung gelangt, dass das Vorhaben zwar die vorgegebenen Grenzen des rechtlich zulässigen maximal ausnutzt bzw. nur so geringfügig überschreitet, dass es nach Auslegung des § 34 und der hierzu ergangenen einschlägigen Rechtsprechung („werden bodenrechtlich Spannungen ausgelöst?“) aber zulässig ist und daher zu genehmigen ist (Rechtsanspruch des Antragstellers). Bei der Frage der bodenrechtlichen Spannungen geht es darum, ob das Vorhaben Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben in der näheren Umgebung hat, die über Planung regelungsbedürftig sind.

Die Stadt Coesfeld hat inzwischen der Fachaufsicht einen schriftlichen Bericht erstattet. Die Baugenehmigung ist rechtskräftig, der Bauherr genießt insofern aus Sicht der Stadt Vertrauensschutz. Um unterschiedliche Auffassungen zu den Grundlagen der Baugenehmigung abschließend auszuräumen, haben sich Fachaufsicht und Stadtverwaltung verständigt, mit einem einfachen Bebauungsplan für Rechtsklarheit auch auf den Grundstücken zu sorgen, auf die sich das Vorhaben im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB auswirken könnte. Im Rahmen des Verfahrens ist zu entscheiden, ob eine Bebauung mit 3 genutzten Ebenen in dem Mischgebiet generell zugelassen werden soll oder auf bestimmte Bereiche beschränkt werden

soll. Klarstellend soll auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen, orientiert am vorhandenen Bestand, festgesetzt werden.

Anlass der Anfrage der Fachaufsicht, ob die Baugenehmigung im Rahmen des nach § 34 BauGB zulässigen erteilt wurde, ist alleine die eigenständige 3. Nutzungsebene. Nutzungen in der 3. Ebene sind im Umfeld vorhanden, aber nicht in dem Umfang, dass eine eigenständige 3. Nutzungsebene nach außen klar ablesbar ist.

Die Gebäudehöhe hingegen ist nicht strittig. Die Gebäudehöhe des genehmigten Gebäudes ist mit 9,42 m nur wenige Zentimeter höher als ein bereits vorhandener II-geschossigen Flachdachbau und exakt so hoch als ein angrenzendes mit II-geschossiges Gebäude mit Satteldach.

Wären bei dem Bauvorhaben in einem hinsichtlich des Volumens und der Höhenentwicklung identischen Baukörper in der 3. Ebene durchgängig Kellerersatzräume oder Lagerräume vorgesehen, wäre das Bauvorhaben nicht zu beanstanden. Die Gebäude halten zu Nachbarn mehr Abstand als nach der BauO NRW notwendig. Daher sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die Bauvorhaben sind auch gegenüber der angrenzenden Bebauung nicht rücksichtslos.

#### Steuerungserfordernis

Das öffentliche Interesse auf die Herstellung eines zweifelsfrei rechtskonformen Zustands soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes gewahrt werden. Dazu ist mindestens eine Regelung über die Geschossigkeit zu treffen. Es wird vorgeschlagen, im gesamten Plangebiet eine III-Geschossigkeit zuzulassen.

Um weitere Rechtssicherheit zu schaffen wird vorgeschlagen, darüber hinaus:

- die maximale Gebäudehöhe
- und die maximal überbaubaren Flächen (Baugrenzen) festzulegen.

Da weitere Steuerungsvorgaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsvorgaben oder Grünfestsetzung nicht erforderlich sind, sondern hier die Regelungen nach § 34 BauGB ausreichend sind, soll der Bebauungsplan lediglich als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und nicht als qualifizierter Bebauungsplan nach BauGB aufgestellt werden.

#### Zeitplanung

Um rechtliche Unsicherheiten für den Bauherrn auszuräumen (Vertrauensschutz) strebt die Verwaltung in Abstimmung mit der Fachaufsicht Kreis Coesfeld an, möglichst zeitnah Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 155 zu schaffen. Nach BauGB ist ein formeller Aufstellungsbeschluss durch den Rat nicht erforderlich. Erst zum Satzungsbeschluss muss der Rat beteiligt werden, da er als Träger der Planungshoheit die Abwägung vornehmen und den Satzungsbeschluss fassen muss. In der laufenden Praxis wird der Rat seitens der Verwaltung bei Start eines Bauleitverfahrens beteiligt, um die Planungsziele möglichst frühzeitig abzustimmen und durch einen formellen Aufstellungsbeschluss auch Genehmigungen gemäß den Vorgaben des § 33 BauGB zu ermöglichen. Aufgrund der überschaubaren Fragestellung und der Verfahrensfristen hat die Verwaltung folgendes Vorgehen und folgenden Zeitplan vorgesehen:

1. Versand dieser Berichtsvorlage zur Kenntnisnahme an den UPB am 02.09.2019
2. Einleitung des Verfahrens durch die Verwaltung
3. Bekanntmachung der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum B-Plan 155 im Amtsblatt der Stadt Coesfeld spätestens am 04.09.2019, da formal 7 Tage vor Start der Beteiligung notwendig
4. Erörterung dieser Berichtsvorlage im UPB am 11.09.2019
5. Start des Beteiligungsverfahrens über einen Monat ab dem 12.09.2019

6. Ende des Beteiligungsverfahrens am 14.10.2019
7. Anschließende Erarbeitung der Abwägung und des Satzungsbeschlusses
8. Versand Unterlagen Abwägung und Satzungsbeschluss im UPB und Rat am 21.10.2019
9. Beschlussfassung im Rat 07.11.2019
10. Bekanntmachung für Rechtskraft des B-Plans im Amtsblatt am 08.11.2019.

Auf § 9 (7) der Hauptsatzung der Stadt Coesfeld wird verwiesen.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“
3. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 155
4. Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 155
5. Pläne zum genehmigten Bauvorhaben