

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

Datum:  
16.08.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Planen und Bauen	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 122 bis 140" / Vorstellung der Entwurfsvarianten**

### **Beschlussvorschlag 1:**

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, die vier 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 konsensfähige Variante aus der abschließenden Abstimmung unter allen Eigentümer ab, soll Variante III weiterverfolgt werden und für die erneute Offenlage des Bebauungsplans vorbereitet werden.

### **Sachverhalt:**

#### **Hintergrund und Anlass:**

Die 2019 auf den § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) basierende Genehmigung von zwei Gebäuden mit drei Hauptnutzungsebenen und einer Höhe von 9,42 m (bezogen auf die Geländehöhe) auf den Grundstücken Borkener Straße 138a und 138 stieß für Unverständnis bei den Eigentümern im Umfeld. Die Oberen Bauaufsichtsbehörde des Kreis Coesfeld hat die Stadt aufgefordert, zumindest einen einfachen Bebauungsplan (B-Plan) gemäß § 30 BauGB zu erarbeiten. Ziel des Bauleitplanverfahrens war, Rechtsklarheit auf den Grundstücken zu schaffen. Dieser B-Plan enthielt Festsetzungen zur max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, zur Gebäudehöhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen). Der B-Plan wurde allerdings von der Bewohnerschaft abgelehnt, so dass der Rat der Stadt Coesfeld am 07.11.2019 den geplanten Abwägungs- und Satzungsbeschluss nicht gefasst hat, sondern die Verwaltung beauftragt zunächst gemeinsam mit den Bürger:innen konsensfähige Festsetzungen zu erarbeiten. Eine detailliertere Ausführung zum Planungsanlass und der Zielstellung lässt sich der in der Anlage beigefügten Beschluss Nr. 174/2021 entnehmen.

Um dem Auftrag des Rates zu entsprechen hatte die Verwaltung zunächst mehrere Abstimmungstermine mit den Betroffenen durchgeführt und auf Basis der Rückmeldungen drei Planungsvarianten erarbeitet. Durch die Corona-Pandemie hat sich dieser Prozess in 2020 verzögert. Zur Sitzungsfolge im Juni / Juli 2021 sollte dem Ausschuss für Planen und Bauen sowie dem Rat der Stadt Coesfeld eine Lösung dargelegt werden, basierend auf einer Eigentümer:innenabstimmung innerhalb des Geltungsbereiches, welche Variante für die erneute Offenlage weiterverfolgt werden soll. Für den Fall, dass sich die Eigentümer:innen nicht einigen können, sollte der Rat bereits ein von ihm favorisiertes Konzept, das in diesem Falle weiterverfolgt würde, beschließen (siehe Beschlussvorlage 174/2021). Kurz vor der Ratssitzung am 01.07.2021 baten allerdings Eigentümer:innen um den Stichweg sowie entlang der Borkener Str. um einen erneuten Abstimmungstermin. In diesem Termin wurden konkrete Wünsche zu künftigen Festsetzungen geäußert und vereinbart, diese zu prüfen und eine weitere vierte Variante zu erarbeiten. Aufgrund der zeitlichen Nähe zu der Ratssitzung ist in Abstimmung mit der Bürgermeisterin Frau Diekmann, dem Ausschussvorsitzenden Herrn Bücking und dem ersten Beigeordneten Herrn Backes beschlossen worden, die o.g. Beschlüsse auf die Ausschuss- und Ratssitzungen nach den Sommerferien (31.07, 01.09 und 16.09) zu vertagen. Dies ist auch erforderlich gewesen, da sich der Ausschuss für Planen und Bauen bereits für eine von ihm favorisierte Konzeption entschieden hatte, ohne die nun zu erarbeitende vierte Variante zu kennen.

Den oben dargelegten Ausführungen entsprechend sollen nun die vier Varianten für den Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Str. 122 bis 140“ näher erörtert und die Abstimmung der Eigentümer:innen über die von ihnen favorisierte Variante sowie die vom Rat der Stadt Coesfeld favorisierte Variante beschlossen werden.

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

Seit der letzten Bürger:innenveranstaltung vom 05.05.2021 und dem erneuten Termin mit den Eigentümer:innen um den Stichweg und der Borkener Straße am 26.06.2021 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 4 aus Sicht der Verwaltung mögliche Varianten – *restriktiv / gemäßigt / offen / Wunsch* – 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.

Zwar ist das Ziel, eine konsensfähige – bestenfalls von allen Eigentümer:innen getragene – Variante zu finden und diese für die Offenlage vorzubereiten. Wie im Folgenden noch weiter erörtert wird, hat der bisherige Verfahrensverlauf allerdings gezeigt, dass es unwahrscheinlich ist, eine von allen Betroffenen getragene Variante zu finden – u.a. auch, da nicht immer alle Betroffenen an den Abstimmungsveranstaltungen teilgenommen oder Stellungnahmen abgegeben haben.

Nach der Vorberatung und dem Beschluss im fachlich zuständigen „Ausschuss für Planen und Bauen“ am 01.09.2021 bzw. im Rat am 16.09.2021 würde - soweit Ausschuss und Rat nicht schon eine eindeutige Vorentscheidung treffen wollen - bei allen Eigentümern mit einem Fragebogen abgefragt werden, welche Variante nun für die erneute Offenlage im vierten Quartal 2021 weiter ausgearbeitet werden soll (Beschluss 1a). Dazu soll den Eigentümer:innen 4 Wochen Zeit eingeräumt werden.

Sodann würde soll auf Basis eines einfachen Bewertungsschemas ermittelt werden, welche Variante von möglichst vielen Betroffenen mitgetragen wird. Hierzu bekommt jedes Grundstück eine Stimme. Um die Eigentumsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen wird diese Stimme entsprechend der Eigentumsflächengröße im Gebiet gewichtet – je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Fläche wird ein Faktor von 1 aufgeschlagen, ab 500 m<sup>2</sup> wird aufgerundet. Das bedeutet, dass ein:e Eigentümer:in mit mehreren Grundstücken, die zusammengenommen eine Fläche von 3.500 m<sup>2</sup> aufweisen, *eine Stimme* abgeben darf, welche dann mit *dem Faktor von 4*

multipliziert wird. Um Verzerrungen zu vermeiden, darf bei geteiltem Eigentum ebenfalls lediglich eine Stimme abgegeben werden. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass ein z.B. durch 5 Eigentümer:innen geteiltes Eigentum durch die Abgabe von 5 Stimmen ein zu hohes, nicht in einer angemessenen Relation stehendes, Gewicht erhält. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Eigentümer:innen vorab abstimmen und eine gemeinsame Entscheidung treffen. Zur Auswahl einer für die erneute Offenlage auszuarbeitenden Variante reicht eine einfache Mehrheit (> 50 %) aus.

Mit diesem Vorgehen wird die Planungshoheit der Stadt Coesfeld nicht eingeschränkt, da hiermit lediglich ein Meinungsbild abgefragt wird über die von der Verwaltung derzeit für umsetzbar erachteten Möglichkeiten der künftigen Entwicklung. Mit den zur Wahl stehenden Varianten wird ein breiter Spielraum für die gewünschte künftige Entwicklung abgedeckt. Die Auswahl einer Variante verpflichtet den Rat der Stadt Coesfeld allerdings nicht dazu, die Festsetzungen im Bebauungsplan auch in exakt dieser Form zu treffen. Stattdessen soll eine Variante gefunden werden, die die Verwaltung weiterentwickelt, um rechtlich und abwägungsfehlerfrei einen Bebauungsplan für die erneute Offenlage zu erarbeiten. Daher soll, nach der Vorberatung im Ausschuss für Planen und Bauen, der Rat über eine von ihm priorisierte Variante befinden, die dann ausgearbeitet werden soll, wenn sich kein mehrheitsfähiges Ergebnis aus der Eigentümer:innenbefragung ableitet (Beschluss 1b). Der Beschluss für die erneute Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wird für Dezember 2021 angestrebt.

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

Im Verlauf des Verfahrens hat sich gezeigt, dass bei den Eigentümer:innen keine klare bzw. einheitliche Vorstellung darüber besteht, wie das Gebiet zukünftig 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: Protokoll vom 05.05.2021) und den Anregungen nach der 2. Veranstaltung am 05.05.2021 lässt sich allerdings ableiten, dass eine volumenmäßig zurückhaltende Bebauung um den Stichweg gewünscht ist. Dieser Eindruck hatte sich der Verwaltung auch im Nachgang der 1. Veranstaltung am 11.08.2020 auf der Basis der eingegangenen Stellungnahmen eingestellt. In den bisherigen Konzeptionen wurde dies daher auch weitgehend berücksichtigt. Allerdings hat sich im Gespräch am 26.06.2021 gezeigt, dass dies durchaus nicht in dem Maße gewünscht ist, wie bislang angenommen (s. Anlage 3: Protokoll vom 26.06.2021). Aus diesem Grund ist eine weitere Variante zu den bereits erarbeiteten Varianten erstellt worden.

Wesentliche weitere Wünsche und Anregungen, die durch die Verwaltung geprüft wurden sind (s. Anlagen 2-4: Protokolle):

- Festsetzen einer anderen Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet)
- Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Grundstücksfläche
- Verschiedene Gliederungsmöglichkeiten des Baugebietes (Wunsch war es, lediglich auf den Flurstücken 222, 223 und falls zwingend erforderlich 221 eine volumenmäßig hohe Bebauung [Staffelgeschosse] zuzulassen)
- Ggf. nur eine ausnahmsweise volumenmäßig höhere Bebauung im Bereich der Flurstücke 221 – 223 zulassen / Festsetzen einer Fremdkörperfestsetzung für die Mehrfamilienhäuser
- Ausschluss von Staffelgeschossen bzw. Festsetzen von geneigten Dachformen und Festsetzung von unterschiedlichen Höhenmaßen (Traufhöhe / Firsthöhe) für Gebäude mit Flachdächern und für solche mit geneigten Dächern
- Keine Beschränkung der Gewerbebetriebe über das aktuelle Maß hinaus
- Beschränkung der max. zulässigen Vollgeschosse auf 2 bis 2 ½ Vollgeschosse

## **Verworfenen Varianten**

### Allgemeines:

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 ist städtebaulich-rechtlich nicht begründbar und damit abzulehnen.

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 die 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 (besteht ja auch vorher auch schon im Bestand), kann keine Fremdkörperfestsetzung getroffen werden, .

### Eingeschränktes Gewerbegebiet:

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 (enteignungsgleicher Vorgang)
- 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 und nicht abwägungsfehlerfrei möglich, da dann 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 rechtssicher begründbar.

### 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.

## **Vorstellung der Varianten**

## Allgemeines:

In den nun abschließend aus Verwaltungssicht begründbar zur Diskussion stehenden Varianten I – IV (siehe Anlage 5-8) 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.

Grundsätzlich werden im gesamten Plangebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen: Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll ein Trading-Down-Effekt vermieden werden, der aufgrund der Ortsrandlage und der Lage an einem Gewerbegebiet aus heutiger Sicht durchaus realistisch erscheint. Gartenbaubetriebe werden hingegen aufgrund ihrer Dimension und da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden ausgeschlossen. Allgemein zugelassen werden hingegen Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um dem Charakter eines Mischgebietes zu entsprechen.

In jeder Variante sind die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der in § 17 BauNVO festgelegten „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ festgesetzt. Somit ist eine städtebaulich vertretbare großzügige Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt, auch weil in dem Gebiet ohnehin bereits eine hohe Verdichtung vorhanden ist. Darüber hinaus wird die Anzahl der Geschosse jeweils auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, da dies bauplanungsrechtlich dem Charakter der Umgebung entspricht, als aktueller Standard – insbesondere im Bereich Wohnen – gesehen werden kann und im Gebiet selbst mitunter bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden sind (z.B. Flurstücke 222, 223, 362, 363...). Dies ermöglicht eine städtebaulich vertretbare und sinnvolle Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen. Hierbei muss folgendes beachtet werden: Nach der aktuell geltenden Bauordnung (BauO NRW) sind nur solche Geschosse als Vollgeschosse anzurechnen, die eine Grundfläche von 75 % des darunter liegenden Geschosses überschreiten; jedes Geschoss mit einer Grundfläche < 75 % des darunter liegenden Geschosses stellt also kein Vollgeschoss dar und wird über die im B-Plan festgesetzten 2 Vollgeschosse auch nicht erfasst (die Staffelgeschosse der Mehrfamilienhäuser gelten bauplanungsrechtlich nicht als Vollgeschoss).

Um einen städtebaulich vertretbaren Ausnutzungsspielraum für die Grundstückseigentümer:innen in dem Plangebiet sicherzustellen, werden die Baugrenzen zudem sehr großzügig gefasst. Dies ist auch deshalb erforderlich, weil keine einheitlichen Baufluchten in diesem sehr heterogenen Gebiet identifiziert werden können. Die Baugrenzen liegen dabei jeweils 3,00 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken, sodass die gesetzlich mindestens erforderlichen 3,00 m Abstandsflächen zur Nachbarbebauung der Umgebung eingehalten werden. Um auch innerhalb des Gebietes eine verträgliche Entwicklung sicherzustellen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch eine solche wird sichergestellt, dass auch auf dem eigenen Baugrundstück Abstandsflächen zwischen verschiedenen Gebäuden eingehalten werden müssen und Gebäude mit einer Länge von > 50,00 m nicht zugelassen sind. Für die Bereiche, die die vorhandene Gewerbehalle (Flurstück 224) enthalten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, ermöglicht aber ausnahmsweise eine betriebs- oder produktionsbedingte Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50,00 m. Dies ist erforderlich, da die o.g. Halle bereits eine Länge von über 50,00 m aufweist.

Es wird zusätzlich 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 BauNVO nach Rücksprache mit der Abt. 70 – Umwelt des Kreises Coesfeld nicht zulässig sei. Mit der Fremdkörperfestsetzung ist es möglich, den Betrieb planungsrechtlich in einem Mischgebiet zu sichern, Entwicklungsmöglichkeiten ausnahmsweise zuzulassen und zugleich eine verträgliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Ausführungen zu den einzelnen Varianten I bis IV umfassen im Folgenden lediglich die ergänzend zu den oben bereits genannten Festsetzungen. Auf die bereits beschriebenen Festsetzungen wird nicht noch einmal eingegangen.

#### Erörterung der Variante I (**restriktiver** Festsetzungskatalog):

Mit der Variante I (siehe Anlage 5) wird versucht, den vorgebrachten Anregungen und Wünschen weitestgehend aus der Anfangszeit zu entsprechen. Da es im frühen Abstimmungsstadium ein wesentliches Anliegen war, die Bebauung volumenmäßig zurückhaltend zu gestalten, 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. 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 Betriebe des Schank-, Speise- und Beherbergungsgewerbes allgemein und Tankstellen sowie nicht großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche < 800 m<sup>2</sup>) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig. Ebenfalls ausnahmsweise werden Anlagen für Verwaltung, kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke zugelassen. Im von der Borkener Straße rückwertigen Bereich (MI 1, MI 2a und MI 2b) sind letztgenannte ebenfalls ausnahmsweise zulässig, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungs-, Speise- und Schankgewerbes werden allerdings ausgeschlossen. In MI 1 ist zusätzlich Einzelhandel ausgeschlossen, wohingegen aufgrund des Bestandsschutzes nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in MI 2 (a+b) ausnahmsweise zugelassen wird. Hinter diesen Festsetzungen steht das Ziel, den Verkehr aus dem Gebiet herauszuhalten und den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) zu stärken.

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*

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 10,00 m begrenzt, während die Traufhöhe auf maximal 7,00 m beschränkt wird. Da die Verwaltung bei der Definition der Traufhöhe dem Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern, 22.08.06 – 3M 73/06 folgt, stellt die Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschossen faktisch die Gebäudehöhe dar („Die Traufhöhe, die ein Bebauungsplan festsetzt, bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.“). Demzufolge werden in dieser Variante lediglich Gebäude mit Flachdächern zugelassen, die eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten, wohingegen bei Gebäuden mit geneigtem Dach eine Höhe von bis zu 10,00 m zulässig ist, sofern die Traufhöhe 7,00 m nicht übersteigt. Für den Bereich des MI 1 wird aufgrund der bereits errichteten Gebäude mit Staffelgeschossen und einer Höhe von 9,42 m auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe verzichtet. Im Bereich der Bäckerei Mey kann die festgesetzte Firsthöhe von 10,00 m ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden, da das Gebäude bereits heute eine Firsthöhe von über 10,00 m aufweist und somit ein noch verträglicher Entwicklungsspielraum gegeben ist. Durch diese Festsetzungen wird es ermöglicht, das Ortsbild, das maßgeblich durch eine maximale Traufhöhe von ca. 6-7 m und

eine maximale Firsthöhe von bis zu 10,00 m geprägt ist, zu erhalten und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln.

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. Da in der Umgebung (Lindenallee, Borkener Str.) ausschließlich geneigte Dachformen (Satteldächer und (Krüppel-) Walmdächer) vorhanden sind, sind im Plangebiet ebenfalls 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. Damit kann sichergestellt werden, dass das Ortsbild weitergeführt wird und sich Flachdachgebäude, die in ihrer Kubatur dominanter wirken, auf ein aus gestalterischer Sicht verträgliches Maß beschränkt werden. Damit wird auch dem Bestandsschutz Rechnung getragen. In MI 1 wird eine spezifische Dachform aufgrund des Bestandes (keine geneigten Dächer vorhanden) nicht festgesetzt.

#### *Einschätzung der Verwaltung zur Variante I*

Mit der Variante I wird ein restriktiver Festsetzungskanon verfolgt, der die Grundstückseigentümer:innen in einem stärkeren Maße hinsichtlich ihrer Entwicklungsoptionen einschränkt. Das übergeordnete städtebauliche Ziel ist es, das vorhandene Ortsbild weiterzuführen und nur enger eine in diesem Rahmen verträgliche Entwicklung des Gebietes einzuräumen. Die Variante I eignet sich dazu, das Gebiet entsprechend dem Umfeld überwiegend in Richtung einer baulichen Nutzung mit geneigten Dachformen zu entwickeln, da solche Gebäude vor dem Hintergrund der angestrebten Festsetzungen höher ausnutzbar wären als Gebäude mit Flachdächern. Das Konzept hat zur Folge, dass künftig keine Staffelgeschosse entstehen können, da sich dies nicht rentieren würde (2 Vollgeschosse werden zugelassen und die Höhe von Gebäuden mit Flachdach ohnehin auf 7,00 m begrenzt). Flachdächer werden lediglich ausnahmsweise zugelassen und dann auch nur in einer sich unterordnenden Kubatur. Dies könnte für Gewerbetreibende ggfs. zu dem Erfordernis führen, dass auch Gewerbehallen mit einem geneigten Dach auszuführen sind. Fraglich ist nämlich, ob eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m für Gebäude mit Flachdach für gewerbliche (Erweiterungs-)Zwecke ausreichend dimensioniert ist.

Neben der Beschränkung der Bauvolumina wird auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies führt u.a. dazu, dass einzelne Eigentümer:innen ihre Wohnnutzung künftig nicht weiter ausbauen und vermarkten können, da sie bereits jetzt die maximal zulässigen 2 Wohneinheiten je Wohngebäude ausreizen.

Aufgrund der stärkeren Einschränkung, kann diese Variante aber nur dann weiterverfolgt werden, wenn ein breiter Konsens dahingehend besteht, das Gebiet in die genannte Richtung zu entwickeln. Sowohl seitens der Öffentlichkeit als auch seitens der Politik muss daher ein breiter Wille entstehen, das vorhandene Ortsbild weiterzuführen und somit künftig die Entwicklung in dem Gebiet in einem stärkeren – aber städtebaulich vertretbaren – Maße einzuschränken.

#### Erörterung der Variante II (**gemäßigter** Festsetzungskatalog):

Mit der Variante II (siehe Anlage 6) 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*

Die Variante II unterscheidet sich von der Variante I zunächst durch eine andere Gliederung. Das MI 1 wird dementsprechend um die Flurstücke 225 und 224 (tlw.) erweitert. Das MI 2 wird weiterhin in den Teil a und b untergliedert, wobei MI 2a nun das Flurstück 224 umfasst. Der

Bereich des MI 2b umfasst den rückwertigen Bereich um den Stichweg herum. Das MI 3 bleibt in seinen Abgrenzungen bestehen.

Im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Bereichen (MI 1 – MI 3) ergeben sich gegenüber der Variante I nur geringfügige Abweichungen. In MI 1 und MI 2a+b werden Betriebe des Schank-, Speise- und Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen, um somit einen größeren, aber noch vertretbaren Entwicklungsspielraum zuzulassen.

Eine wesentliche Abweichung ist, dass die Variante II keine Beschränkung der Wohneinheiten umfasst. Damit wird den Grundstückseigentümer:innen ein größerer Entwicklungsspielraum gegeben, der sich aufgrund der Beschränkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und aufgrund der erforderlichen Gleichgewichtigkeit aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung künftig in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegen wird.

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

Die Variante II unterscheidet sich hinsichtlich des Festsetzungskanons von der Variante I insbesondere dadurch, dass keine gestalterischen Vorgaben zur Ausprägung der Dachformen gemacht werden. In MI 2a+b und MI 3 sind insofern grundsätzlich sowohl Gebäude mit Flachdächern als auch solche mit geneigten oder anderen speziellen Dachformen zulässig. Um dennoch eine städtebaulich vertretbare Entwicklung sicherzustellen wird die Firsthöhe auf 10,00 m und die Traufhöhe auf 7,00 m beschränkt. Die Festsetzungen des MI 1 entsprechen denen der Variante I, mit der Ausnahme, dass eine abweichende Bauweise festgesetzt wird (s. Ausführungen „Allgemeines“). Auch in MI 2a wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Da die Bäckerei im westlichen Teil bereits eine Gebäudehöhe von über 10,00 m aufweist, soll in diesem Bereich eine ausnahmsweise Abweichung von 2,00 m von der festgesetzten maximalen Firsthöhe (10,00 m) zugelassen werden. Damit wird auch der Bäckerei ein noch verträglicher Entwicklungsspielraum ermöglicht.

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

Der Variante II liegt ein gemäßiger Festsetzungskanon zugrunde, sodass ein größerer Entwicklungsspielraum für die Eigentümer:innen ermöglicht wird. Dabei werden die Restriktionen im Vergleich zu Variante I reduziert, sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Mit dieser Variante wird zudem eine nachvollziehbarere Gliederung des Plangebietes verfolgt, da nach Nordwesten, und damit zu bereits bestehenden größeren gewerblichen Strukturen, eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Dennoch wird ein Teil des Flurstücks 224 noch in den Bereich des MI 2a+b einbezogen, sodass insgesamt ein städtebaulicher Übergang zu den kleinteiligeren Strukturen um den Stichweg und die angrenzende Lindenallee geschaffen wird.

Im Gegensatz zur Variante I enthält diese Variante keine Beschränkung der Wohneinheiten. Dies kann dazu führen, dass die Grundstücke stärker zu Wohnzwecken ausgenutzt werden. Zum einen ist dies sinnvoll, da der Bedarf an Wohnungen weiterhin hoch ist, zum anderen kann damit ein Beitrag zur Vermeidung der Flächeninanspruchnahme geleistet werden. Daher ist eine solche Entwicklung wünschenswert. Dennoch war es auch ein Anliegen der Eigentümer:innen und der direkt Anwohnenden an der Lindenallee, eine hinsichtlich Wohnzwecken zu starke Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden. Dem wird jedoch schon damit Rechnung getragen, dass die Festsetzung von Mischgebieten eine gleichgewichtige Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgibt. Eine zu starke Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken wird damit vermieden. Eine Beschränkung der Wohneinheiten stellt aus Sicht der Verwaltung daher eine nicht erforderliche bzw. zielführende Restriktion der Eigentumsrechte dar.

Zwar wird der Handlungsspielraum der Eigentümer:innen in dieser Variante erhöht, allerdings muss berücksichtigt werden, dass v.a. Eigentümer:innen von Gebäuden mit flachen Dächern weiterhin eingeschränkt werden. Dies ist in den Bereichen MI 2a+b und MI 3 der Fall. Durch die



Beschränkung der Traufhöhen auf max. 7,00 m wird die Höhe von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss (oder einem Flachdach) gemäß dem Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern, 22.08.06 – 3M 73/06 ebenfalls auf max. 7,00 m beschränkt. Geneigte Dächer können hingegen stärker ausgenutzt werden (bis zu 10,00 m Firsthöhe). Damit wird das dominierende Ortsbild zwar erhalten, Eigentümer:innen von Gebäuden mit flachen Dächern werden jedoch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

### Variante III (Wunschvariante der Gewerbetreibenden)

Die Variante III basiert auf den im Gespräch vom 26.06. mit den Gewerbetreibenden geäußerten Wünschen. Sie stellt einen Übergang des gemäßigten Festsetzungskatalogs (Variante II) zum offenen Festsetzungskatalog (Variante IV) dar (siehe Anlage 7). In der damaligen Vorlage (174/2021) war diese Variante noch nicht enthalten.

#### *Art der baulichen Nutzung*

Das Gebiet wird wie folgt untergliedert: MI 1 und MI 2a entsprechen den Abgrenzungen der Variante II. Das MI 3 wird im östlichen Plangebiet etwas verkleinert, das MI 2b wird dementsprechend erweitert, sodass ein zur Bebauung an der Lindenallee paralleler Streifen noch dem MI 2b zugeordnet wird. Die Gliederung ergibt sich aufgrund des Prüfungsauftrages zur Erstellung einer 4. Variante (s.o.).

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich zur Variante II nur wenige Unterschiede, die den Eigentümer:innen aber eine nochmals größere Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglichen. So sind Anlagen für Verwaltung, kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Hinzu kommt, dass in dieser Variante auch im MI 1 ausnahmsweise nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen ist.

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

Im Bereich des MI 1 ergeben sich gegenüber der Variante II im MI 1 nur geringfügige Änderungen. Zum einen wird eine höhere Ausnutzung dadurch zugelassen, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 ausnahmsweise um einen Wert von 0,2 überschritten werden kann. Damit wird der durch die BauNVO maximal zulässige Grenzwert von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) vollständig ausgereizt und eine maximale Grundstücksnutzung im Hinblick auf die überbaubare Fläche ermöglicht. Damit die Überschreitung städtebaulich vertretbar bleibt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben, ist eine Überschreitung nur im Rahmen von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (sog. GRZ 2) zulässig. Dies gilt im Übrigen für das gesamte Baugebiet, also auch für MI 2a+b und MI 3. Im Hinblick auf den Status-Quo führt dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der Versiegelung, da das Gebiet insgesamt ohnehin schon einer sehr stark ausgeprägten Versiegelung unterliegt.

Im Bereich des MI 2a+b wird für geneigte Dachformen eine Traufhöhe von max. 7,00 m und eine Firsthöhe von max. 10,00 m festgesetzt. Bei einem flachen Dach wird die Traufhöhe hingegen auf max. 8,50 m begrenzt. Die damit mögliche höhere Ausnutzung (als in Variante I und II) von Gebäuden mit Flachdächern ermöglicht insbesondere den Gewerbetreibenden vor Ort einen angemessenen Entwicklungsspielraum ihrer gewerblichen Nutzungen, der sich insgesamt aber städtebaulich vertretbar darstellt. Zugleich wird weiterhin eine höhere Ausnutzung bei geneigten Dächern ermöglicht, die jedoch durch die Festsetzung der Traufhöhe auf max. 7,00 m auf das vorherrschende Ortsbild abgestimmt ist.

Zur Borkener Straße hin (MI 3) wird eine höhere Ausnutzung der Gebäude ermöglicht, da analog zu MI 1 lediglich eine Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt wird. Ausnahmsweise kann diese um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn eine GRZ von 0,6 (inkl. GRZ 2) nicht überschritten wird. Städtebaulich ist dies aufgrund der unmittelbaren Lage an einer stark

befahrenen Straße und aufgrund der Gebäudehöhen im Umfeld vertretbar und auch geboten, um die Eigentümer:innen nicht zu sehr einzuschränken. Um einen Übergang zur volumenmäßig geringer ausgeprägten Lindenallee zu schaffen, wird der rückwertige Bereich entlang der Borkener Str. dem Bereich des MI 2b zugeordnet und daher stärker als MI 3 eingeschränkt.

Die Dachform wird entsprechend dem Umfeld auf einen festgelegten Spielraum (Walm-, Sattel-, Flachdach) festgesetzt, ebenso auch im MI 3. In MI 1 wird hierauf verzichtet, da die Bezüge zum Umfeld nur noch gering ausgeprägt sind.

### *Einschätzung der Verwaltung zur Variante III*

Mit der Variante III sind die Wünsche einzelner Anlieger:innen (am 26.06.21) geprüft worden und zu einer städtebaulich vertretbaren und begründbaren Variante zusammengefasst worden. Nicht berücksichtigt werden konnte der Wunsch, zur Borkener Straße eine Höhe von 9,00 m für Flachdächer festzusetzen. Dies wäre städtebaulich nicht begründbar, da hiervon keine wesentliche andere Wirkung als von einer Gebäudehöhe von 8,50 m ausgehen würde. Vertretbar ist es hingegen, aufgrund der Lage entlang der Borkener Str. eine höhere Ausnutzung zuzulassen und lediglich die Firsthöhe der Gebäude zu beschränken. Dies ermöglicht allerdings auch eine höhere Ausnutzung der Gebäude entlang der Borkener Str. (z.B. zu Wohnzwecken und als Staffelgeschosse wie im Bereich der Flurstücke 222 und 223).

Im Gegensatz zu den Varianten I und II ist der Entwicklungsspielraum für Gebäude mit einem Flachdach höher. Dies ist v.a. für Gewerbetreibende vorteilhaft, da Flachdächer bei gewerblichen Bauten Standard sind und da die Geschosse insbesondere beim gewerblichen Bau mitunter höher sind. Eine Traufhöhe (= Gebäudehöhe bei Flachdach) von 7,00 m könnte daher für gewerbliche Zwecke zu klein dimensioniert sein. Mit der Variante III wird dem ausreichend und städtebaulich vertretbar Rechnung getragen, zugleich jedoch auch dafür gesorgt, dass das Ortsbild weitergeführt wird. Eingeschränkt wird allerdings der Eigentümer des Flurstücks 224, da ein Teil dieser Fläche als Übergang zu der Bebauung am Stichweg stärker eingeschränkt wird, als der Rest (MI 1).

Die Konzeption dieser Variante ermöglicht außerdem ein Überschreiten der GRZ um 0,2, sodass im Ergebnis ca. 80 % der Grundstücksflächen versiegelt werden können. Die Eigentümer:innen können ihre Grundstücke damit in maximaler Weise ausnutzen, auch weil die Baugrenzen großzügig gezogen werden. Umgekehrt muss bedacht werden, dass der Anteil an unversiegelten Flächen im Gebiet nur sehr gering ausfallen wird – dies ist allerdings auch jetzt schon der Fall.

### Variante IV (offener Festsetzungskatalog)

Im Gegensatz zu den Varianten I bis III wird mit der Variante IV der Ansatz verfolgt, die größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen (siehe Anlage 8). Sie war auch in etwa Grundlage des Planungszieles der 1. Offenlage 2019. War sie 2019 nicht konsensfähig, spiegelten Rückmeldungen in der 1. Eigentümerversammlung im August 2020 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*

Die Gliederung des Plangebietes entspricht weitgehend der Variante II. Lediglich die Abgrenzung des MI 1 wurde auf das gesamte Flurstück 224 erweitert, das MI 2a ist dadurch entfallen und MI 2b wird als MI 2 benannt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht dem Konzept der Variante III.

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

Entsprechend dem Ziel, die größtmögliche, aber städtebaulich noch verträgliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wird lediglich die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00 m beschränkt. Ausnahmsweise kann diese im Bereich der Bäckerei um 2,00 m überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ um den Wert 0,2 im Rahmen der GRZ 2 ist analog zur Variante III ebenfalls zulässig. Im Unterschied zur Variante III ermöglicht die offene Variante einen gänzlich freien Spielraum zur Ausprägung der Dachformen.

### *Einschätzung der Verwaltung zur Variante IV*

Mit der Variante IV werden nur wenig Festsetzungen zur baulichen Ausgestaltung der Grundstücke getroffen. Zum einen wird den Eigentümer:innen damit die Möglichkeit gegeben, ihre Grundstücke größtmöglich auszunutzen, wobei eine städtebauliche Verträglichkeit aus Sicht der Verwaltung noch gegeben ist. Zum anderen kann dies dazu führen, dass das bislang prägende Ortsbild des Umfeldes zumindest im Plangebiet nicht mehr weitergeführt wird. Im Plangebiet ist dies jedoch auch heute bereits mehrfach durchbrochen (Flachdächer sind bspw. vorhanden). Die Eigentümer:innen werden mit der Variante IV daher nicht stärker als über das aktuell bestehende Maß hinaus eingeschränkt werden.

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.

### **Anlagen:**

1. Beschlussvorlage 174/2021
2. Protokoll zur Veranstaltung vom 05.05.2021
3. Protokoll zur Veranstaltung vom 26.06.2021
4. Protokoll zur Veranstaltung vom 11.08.2020
5. Variante I (restriktiv)
6. Variante II (gemäßigt)
7. Variante III (Wunsch aus dem Termin vom 26.06.2021)
8. Variante IV (offen)