

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

Datum:
22.11.2021

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
02.12.2021

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 122 bis 140" - Bericht über das Abstimmungsverfahren zur weiteren Ausarbeitung einer Planungsvariante - Beschluss zur weiteren Ausarbeitung einer Planungsvariante

Beschlussvorschlag 1:

Das Ergebnis der Abstimmung unter allen Eigentümer:innen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Str. 122 bis 140“ darüber, welche Variante für die erneute Offenlage zu einem Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden soll, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Variante IV (offen) weiter zu verfolgen und hieraus einen Bebauungsplanentwurf für die erneute Offenlage zu erarbeiten (s. Anlage 4)

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadteingang von Coesfeld an der Aus- und Einfallstraße „Borkener Straße“. Die „Borkener Straße“ begrenzt den Planbereich im Süden, während landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen den Geltungsbereich im Norden begrenzen. Im Westen grenzt unmittelbar die Wohnsiedlung „Lindenallee“ an und im Osten gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet umfasst auf in der Gemarkung Coesfeld, Flur 36 folgende Flurstücke:

52, 56, 62, 123, 133, 170, 208, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 326, 352, 355, 356, 357, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 372, 373, 428, 429

und auf in der Gemarkung Coesfeld, Flur 62 die Flurstücke

221, 222, 223, 224 und 225.

Die genaue Abgrenzung wird aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

B. Hintergrund und Anlass

Anlass der Überplanung des Plangebietes war die Genehmigung von zwei Bauvorhaben mit drei Hauptnutzungsebenen und einer Höhe von 9,42 m auf den Grundstücken Borkener Straße 138a und 138 im Jahr 2019. Die Genehmigung erfolgte auf Basis des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und insofern maßgeblich auf dem Erfordernis des „sich in die nähere Umgebung Einfügens“. Dies führte zu Unverständnis bei den Eigentümer:innen im Umfeld und zu einer Aufforderung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreis Coesfeld, zumindest einen einfachen Bebauungsplan (B-

Plan) gem. § 30 BauGB aufzustellen. Das Ziel war, Rechtsklarheit auf den Grundstücken zu schaffen. Der B-Plan enthielt lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, zur Gebäudehöhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen). Am 07.11.2019 wurde der geplante Abwägungs- und Satzungsbeschluss jedoch nicht getroffen, da der B-Plan von der Bewohnerschaft abgelehnt worden war. Stattdessen wurde die Stadtverwaltung damit beauftragt, gemeinsam mit den Bürger:innen konsensfähige Festsetzungen zu erarbeiten (für weitere Details s. [Beschlussvorlage Nr. 174/2021](#)).

Wie in der [Beschlussvorlage Nr. 223/2021](#) schon dargelegt wurde, haben bereits mehrere Abstimmungstermine zwischen den Betroffenen und der Stadtverwaltung stattgefunden. Auf dieser Basis sind mehrere Planungsvarianten erarbeitet, erneut vorgestellt und anschließend wieder angepasst worden. Im Ergebnis liegen der Stadtverwaltung nun vier Planungsvarianten vor, die auch in den Ausschuss- und Ratssitzungen zwischen dem 31.07 und dem 16.09.2021 vorgestellt worden sind (s. [Beschlussvorlage Nr. 223/2021](#)). Der Rat der Stadt Coesfeld hat die Stadtverwaltung sodann am 16.09.2021 damit beauftragt, die vier Planungsvarianten den Anlieger:innen im Plangebiet zukommen zu lassen und darüber abstimmen zu lassen, welche Variante zu einem Bebauungsplan weiter ausgearbeitet werden soll. Das Anschreiben zur Abfrage ist in Anlage 2 beigelegt. Da es sich noch um einen informellen Beteiligungsprozess handelt, wurden zunächst lediglich diejenigen Anlieger:innen kontaktiert, die auch Eigentum im Plangebiet besitzen. Der Rat der Stadt Coesfeld hat darüber hinaus beschlossen, dass das Ergebnis der Abstimmung vor der Vorbereitung der erneuten Offenlage nochmals im Ausschuss für Planen und Bauen beraten wird, sofern sich keine konsensfähige Variante aus der abschließenden Abstimmung unter allen Eigentümer:innen abzeichnet. Da es unterschiedliche Rückmeldungen gegeben hat, werden nun die Ergebnisse der Abstimmung vorgestellt.

C. Kurzerörterung der zur Abstimmung gestellten Varianten

Insgesamt standen vier Varianten zur Auswahl: eine restriktive Variante, eine gemäßigte Variante, eine Wunschvariante der Gewerbetreibenden um den Stichweg und im südöstlichen Planbereich sowie eine offene Variante. Bei den Varianten wurde jeweils darauf geachtet, dass der Bestandsschutz gewahrt bleibt und darüber hinaus auch für den Bestand noch gewisse Entwicklungsspielräume gegeben sind (u.a. durch eine Fremdkörperfestsetzung und Ausnahmeregelungen). Entsprechend dem Status Quo werden jeweils Mischgebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Darüber hinaus sind die Baugrenzen jeweils großzügig gehalten. Die Unterschiede zwischen den Varianten ergeben sich somit v.a. hinsichtlich der zulässigen Bauvolumina und abweichender Gliederungsansätzen. Eine detaillierte Erklärung zu den Varianten findet sich in Anlage 3. Die Varianten sind in Anlage 4 noch einmal zeichnerisch dargestellt.

Mit der restriktiven Variante werden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten am stärksten eingeschränkt, um das maßgebliche Ortsbild im Umfeld (geneigte Dachformen, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, volumenmäßig geringere Ausprägungen) weiterzuführen. Hierbei werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Eigentümers im Nordwesten des Plangebietes stark reduziert.

In der gemäßigten Variante werden größere Entwicklungsspielräume ermöglicht. Dachformen o.Ä. werden nicht mehr vorgegeben, ebenso wenig wie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude. Einschränkungen ergeben sich insbesondere im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen mit einem Flachdach.

Die Wunschvariante entspricht weitgehend dem, was in einem Abstimmungsgespräch mit den Gewerbetreibenden um den Stichweg und im südöstlichen Planbereich gewünscht worden ist. Die Variante ähnelt sehr der gemäßigten Variante, wenngleich Dachformen festgesetzt werden sollen, die auf das Umfeld abgestimmt sind. Im Hinblick auf die volumenmäßige Entwicklung von Flachdächern um den Stichweg wird ein etwas größerer Spielraum als in der gemäßigten Variante zugelassen, mit dem aber praktisch ausgeschlossen ist, ein Staffelgeschoss zu errichten, wie es bei den für diese Planung anlassgebenden Bauvorhaben (s.o.) realisiert wurde. Zur „Borkener Straße“ und zum westlichen Gewerbegebiet werden keine Einschränkungen mehr für

Flachdächer vorgesehen. Die Höhe der Gebäude wird gemäß dem Umfeld auf max. 10,00 m beschränkt.

Durch die offene Variante werden die größtmöglichen Entwicklungsspielräume ermöglicht. Das bedeutet, dass weder Dachformen vorgegeben werden, noch unterschiedliche Höhenbeschränkungen für geneigte und flache Dächer. Die offene Variante ist dabei weitestgehend das, was mit dem ursprünglichen einfachen Bebauungsplan erreicht werden sollte: Planungssicherheit zu schaffen, ohne die Eigentümer:innen in Ihren Rechten einzuschränken. Festsetzungsinhalte und Restriktionen werden auf ein Mindestmaß reduziert.

D. Ergebnis der Abstimmung

Im Rahmen des Abstimmungsprozesses sind insgesamt 27 Personen angeschrieben worden, die ein eigenes oder geteiltes Eigentum im Planbereich besitzen. Je Eigentum durfte eine Stimme abgegeben werden, was bedeutet, dass sich bei mehreren Eigentümern auf eine Planungsvariante zu einigen war. Sofern ein:e Eigentümer:in mehrere Flächen im Plangebiet besaß, die in einem offensichtlichen Zusammenhang zueinanderstehen, so durfte ebenfalls nur eine Stimme abgegeben werden. Um die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet angemessen zu berücksichtigen, sind die Stimmen in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche gewichtet worden, sodass je angefangener 1.000 m² Eigentumsfläche der Gewichtungsfaktor um 1 erhöht worden ist. Dabei ist kaufmännisch auf- bzw. abgerundet worden. Für die Auswahl einer Variante ist eine einfache Mehrheit ausreichend.

In der Abstimmung hätten insofern insgesamt 12 Stimmen abgegeben werden können. Nach Abschluss des Abstimmungsverfahrens am 08.11.2021 sind 10 Stimmen abgegeben worden (ca. 83 % Rücklauf).

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der oben dargestellten Gewichtung der Stimmen die Variante IV (offen) mit ca. 45 % die meisten gewichteten Stimmen erhalten hat. Die am wenigsten gewünschte Variante ist mit lediglich ca. 6 % der Stimmen die Variante I (restriktiv). Die Varianten II und III (gemäßigt und Wunschvariante) haben in der Abstimmung ca. 19 % bzw. 30 % der gewichteten Stimmen erhalten. Hierbei wird auch ersichtlich, dass das Meinungsbild der Eigentümer:innen nicht einheitlich ist. Werden die nicht gewichteten Stimmenabgaben berücksichtigt, so hat die Variante III mit 5 Stimmen (50 %) die meisten Stimmen erhalten, gefolgt von der Variante IV mit 3 Stimmen (ca. 30 %). In Anlage 5 ist das Ergebnis der Abstimmung in einer Tabelle zusammengefasst.

E. Empfehlung der Verwaltung / weiteres Vorgehen

Empfehlung

Die Abstimmung zeigt deutlich, dass auch nach der Abstimmungsrunde kein klarer Konsens bei den Eigentümer:innen im Plangebiet besteht. Das Ergebnis lautet:

Variante IV (offen)	44,84 %
Variante III (Wunsch)	29,74 %
Variante II (gemäßigt)	19,15 %
Variante I (restriktiv)	6,27 %

Ein erneuter Abstimmungsprozess würde einen durchgängigen Konsens auch nicht mehr herbeiführen. Zudem darf eine Meinungsbildung oder „Abstimmung“ der betroffenen Eigentümer:innen nicht die unabhängige und eigenständige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ersetzen.

Daher empfiehlt die Verwaltung, dass in Anlehnung an das Abstimmungsergebnis die Variante IV (offen) weitergeführt und zu einem Bebauungsplanentwurf für die erneute Offenlage ausgearbeitet wird.

Die Variante IV lässt den Eigentümer:innen in dem Gebiet einen Entwicklungsspielraum, der nach derzeitigem Stand gem. § 34 BauGB („sich in die nähere Umgebung einfügen“) nahekommt. Da

sich kein klares Bild für eine restriktivere Variante ergibt, lässt sich eine stärkere Einschränkung aus der Abwägung der privaten Interessen innerhalb des Gebietes nicht begründen.

Hinweis zur Empfehlung

Bei der Abstimmung sind die Anlieger:innen der Lindenallee nicht beteiligt gewesen, sodass die Abstimmung in keiner Weise deren Belange widerspiegelt. Im Rahmen der bereits durchlaufenen (informellen) Beteiligungsprozesse im gesamten Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 155 haben Anlieger:innen der Lindenallee den Wunsch geäußert, dass die Bebauung zur Lindenallee hin in einer geringeren Dimension festgesetzt wird. Als Ziel wurde formuliert, Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss als dritte Ebene zu vermeiden bzw. Gebäude mit einem Flachdach in ihrer Höhe zu beschränken. Gewünscht wird für Gebäude mit geneigten Dachformen eine max. Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von max. 7,00 m; für Gebäude mit einem Flachdach wird eine max. Höhe von 7,00 m gefordert. Darüber soll nach Vorstellung der Anlieger die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt werden. Die Verwaltung weist daher darauf hin, dass die offene Variante IV insofern nicht mit den von den Anlieger:innen der Lindenallee geforderten Beschränkungen übereinstimmt.

Trotzdem empfiehlt die Verwaltung die Ausarbeitung der Variante IV (offen). Zum einen wurde das Bauleitplanverfahren mit dem Ziel gestartet, die Innenentwicklung der Stadt Coesfeld ebenso wie die lokale Wirtschaft und die Deckung des Wohnraumbedarfs der Coesfelder Bevölkerung zu fördern (s. [Beschlussvorlage Nr. 227/2019](#)). Vor dem Hintergrund der Verringerung des Flächenverbrauchs entspricht die Variante IV (offen) damit am ehestem dem Ziel, auch weil die Restriktionen der Grundstückseigentümer:innen lediglich auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Die so entstehende Ausnutzbarkeit der Grundstücke führt aus Sicht der Verwaltung nicht zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Anwohnenden an der Lindenallee, da auch bei dieser Variante weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Diese sind ohnehin auch durch die Abstandsregelungen der Bauordnung NRW sichergestellt, sodass es z.B. nicht zu einer unverhältnismäßigen Verschattung kommen kann. Aus Sicht der Verwaltung ist es daher durchaus abwägungsfehlerfrei, wenn sich der Rat im vorliegenden Fall gegen eine stärkere Einschränkung der Grundstückseigentümer:innen im Plangebiet entscheidet.

Daneben ist es auch städtebaulich vertretbar, größere Bauvolumina als im östlich angrenzenden Wohngebiet der Lindenallee zuzulassen. Mit dem Mischgebiet ist eine Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem Wohngebiet im Osten gegeben, daher eignet es sich auch dazu, einen Übergang zu schaffen zwischen den kleinteiligeren Baukörpern im Osten und den größeren Baustrukturen im Westen.

Eine Einschränkung der Wohneinheiten wird als städtebaulich kaum begründbar eingestuft – hierauf wurde bereits in den Erläuterungen zur Variante I hingewiesen. Eine solche Einschränkung in einem Mischgebiet müsste sehr gut begründet werden, um abwägungsfehlerfrei zu sein. Eine solche Begründung wäre z.B. damit gegeben, den Gebietscharakter hierdurch zu erhalten und eine geringe Dichte in dem Gebiet erzeugen. Insbesondere das Ziel, eine geringere Dichte zu erreichen würde aber im Kontrast zum o.g. Ziel der Nachverdichtung stehen.

Sollte sich der Ausschuss für Planen und Bauen nicht für die weitere Ausarbeitung der Variante IV für das gesamte Gebiet entscheiden, so könnten die Festsetzungen im Gebiet auch für die Grundstücke westlich und östlich der Stichstraße differenziert erfolgen. Ein Konzept könnte dann so aussehen, dass der Bereich östlich des Stichweges und im rückwertigen Bereich der Flurstücke 362, 364, 365, 366, 367 und 56 im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude mit einem Flachdach stärker beschränkt werden als der restliche Planbereich.

Weiteres Vorgehen

Es ist nach derzeitigem Stand vorgesehen im ersten Quartal 2022 einen Bebauungsplanentwurf für die erneute Offenlage zu erarbeiten und die erneute Offenlage durch den Ausschuss für Planen und Bauen beschließen zu lassen. Anschließend werden die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und haben dann auch die Möglichkeit Stellungnahmen zur Planung vorzubringen.

Der Abschluss des Planungsprozesses ist nach aktuellem Sachstand für das zweite Quartal 2022 vorgesehen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Anschreiben zur Abstimmung über eine favorisierte Planungsvariante
3. Beschlussvorlage Nr. 223/2021 (Erläuterung Planungsvarianten auf den Seiten 4 - 11)
4. Planungsvarianten
5. Zusammenfassung Abstimmungsergebnis (aufgrund des Datenschutzes nicht öffentlich)