

Stadt Coesfeld · Postfach 1843 · 48638 Coesfeld

«Geschlecht» «Vorname» «Name»
«Geschlecht_2» «Vorname_2» «Name_2»
«Straße_Nr»
«PLZ» «Ort»

Hausanschrift: Markt 8, 48653 Coesfeld
Postanschrift: Postfach 1843, 48638 Coesfeld
Fachbereich: 60-Planung, Bauordnung, Verkehr
Geschäftszeichen:
Auskunft: Cedric Türkal
Raum: 309
Telefon-Durchwahl: (02541) 939-1309
Telefon-Vermittlung: (02541) 939-0
Telefax: (02541) 939-7508
E-Mail: cedric.tuerkal@coesfeld.de
De-Mail: post@coesfeld.de-mail.de
Internet: https://www.coesfeld.de
Datum: 21.04.2021

Information zur weiteren Abstimmung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 155 „Borkener Straße 122 - 140“

«Anrede_1» «Anrede_11»,
«Anrede_2» «Anrede_22»,

nach der Eigentümer:innenveranstaltung vom 11.08.2020 haben Sie sicherlich die dort vorgebrachten Informationen gedanklich weiter verarbeitet. Auch die Stadtverwaltung hat die vorgebrachten Argumente noch einmal beleuchtet, bevor Sie mit Ihnen nun erneut die weiteren Schritte im fortzuführenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 155 „Borkener Straße 122-140“ abstimmen möchte.

Aufgrund der aktuellen Pandemie-Lage ist derzeit nicht absehbar, wann im Frühjahr 2021 eine weitere Präsenzveranstaltung mit den Eigentümer:innen für das hiermit erarbeitete Plankonzept durchführbar wäre. Da das Verfahren aber vorangebracht werden soll, schlagen wir vor, dass Sie und die Verwaltung sowie interessierte Ratsmitglieder sich am

Mittwoch, den 05. Mai 2021 um 19:00 Uhr per Videoveranstaltung

zum Austausch zusammenzufinden. Die Videokonferenz läuft über Microsoft Teams. Geben Sie den Einladungslink <https://t1p.de/teams-borkenerstrasse> in einen aktuellen Internetbrowser ein. Ihnen werden nun drei Möglichkeiten angezeigt, wie Sie teilnehmen können. Für eine optimale Benutzerfreundlichkeit empfiehlt sich eindeutig die Desktop-App Microsoft Teams. Eventuell haben Sie die App bereits auf Ihrem Computer installiert oder Sie laden die App kostenfrei herunter. Für die Teilnahme an der Videokonferenz wird keine Lizenz für Teams benötigt. Sollten Sie ohne Download der App an der Veranstaltung teilnehmen wollen, wird die Nutzung der Browser Microsoft Edge und Google Chrome in der jeweils aktuellen Version empfohlen.

Um möglichen Problemen vorzubeugen und Ihnen eine ungehinderte Teilnahme zu ermöglichen, sehen Sie sich bitte folgendes kurze Video an: <https://t1p.de/teams-video>. Es liefert kurze prägnante Basisinformationen für Teilnehmende an einer Teams-Besprechung.

Es wird zudem empfohlen, die Kamera und Lautsprecher/Mikrofon vorab zu testen. Falls Sie über ein Headset verfügen, nutzen Sie dieses bitte.

KONTEN DER STADTKASSE COESFELD

Sparkasse Westmünsterland IBAN: DE71 4015 4530 0045 0090 08
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN: DE32 4286 1387 5101 7320 00
Volksbank Nottuln eG IBAN: DE09 4016 4352 3500 2006 00

SIE ERREICHEN UNS...

Bürgerbüro: montags bis freitags 8.00 - 18.00 Uhr
samstags 10.00 - 12.00 Uhr
Allgemein: montags bis freitags 8.00 - 12.30 Uhr
donnerstags 8.00 - 18.00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Um einen Überblick über die Teilnehmenden an der Videokonferenz zu erhalten, tragen Sie bei Teilnahme an der Videokonferenz nach entsprechender Aufforderung bitte Ihren Vor- und Nachnamen (zumindest Nachnamen) ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zugang zu der Veranstaltung nur für Sie persönlich bestimmt ist. Eine Weitergabe des Anmelde-Links an Außenstehende ist nicht gewünscht. Es handelt sich um eine interne Veranstaltung der Eigentümer:innen und unmittelbar Anliegenden. Ehepartner, Kinder o.Ä. können selbstverständlich zusehen oder für Sie in der Videokonferenz sprechen, wenn Sie das wünschen. Auch werden voraussichtlich Vertreter der im Rat vertretenden Fraktionen teilnehmen.

Falls Sie technisch nicht in der Lage sein sollten an einer Videokonferenz teilzunehmen, fragen Sie bitte Ihre Nachbarn, Familie oder Freunde um Hilfe. Vielleicht findet sich eine Lösung – unter Einhaltung der geltenden Corona-Regeln. Das Protokoll der Veranstaltung wird im Nachgang zur Verfügung gestellt. Bei Bedarf kann auch gerne ein telefonischer Termin vereinbart werden, um die Planungen einmal persönlich zu erörtern.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschieden, Ihnen auf postalischem Weg zunächst mit diesem Schreiben eine textliche Erläuterung der bisherigen Diskussionsstände und des städtischerseits präferierten Plankonzeptes zukommen zulassen – verdeutlicht über ergänzende Plandarstellungen im Anhang. Zugebenermaßen sind die Beschreibungen sehr komplex und stark planungsrechtlich orientiert, dennoch bitten wir Sie, sich im Vorfeld der Veranstaltung Gedanken zu unserem Planungsvorschlag zu machen. Auf dieser Basis können wir mit Ihnen in einen sachdienlichen Austausch treten und unsere Planungskonzeption mit Ihren Bedenken, Wünschen und Anregungen abstimmen. Gerne können Sie uns auch im Vorfeld bereits Ihre Anregungen, Bedenken und Anmerkungen zusenden, die entsprechenden Kontaktdaten finden Sie im Briefkopf oder am Ende dieses Schreibens.

Die Varianten möglicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung lassen sich leider nicht mit nur einigen Sätzen umschreiben. Damit die komplexe Rechtsmaterie für Sie nachvollziehbar ist, beschreiben wir

- a. die Prüfungsergebnisse der Varianten, die im Rahmen der bisherigen Diskussion vorgeschlagen wurden, und wieso wir der Meinung sind, diese nicht weiter zu verfolgen
- b. die unsererseits vorgeschlagene Variante mit Festsetzungsalternativen und welche Vor- und Nachteile sich aus unserer Sicht für Sie hieraus ergeben könnten.

Zusätzlich haben wir Ihnen eine Präsentation hierzu online eingestellt (abrufbar unter: <https://t1p.de/bp155>).

Ausgangssituation / Ihre Anmerkungen nach der Veranstaltung vom 11.08.2020

In der nachstehenden Tabelle haben wir Ihre Anmerkungen nach der Eigentümer:innenveranstaltung vom 11.08.2020 stichpunktartig und nach Themen geordnet zusammengefasst. Zum einen zeigt sich, dass teilweise durchaus unterschiedliche Vorstellungen darüber bestehen, was für das Plangebiet festgesetzt werden soll. Einige der Wünsche konnten leider nicht berücksichtigt werden, da hierfür die gesetzlichen Grundlagen fehlen. So gibt es z.B. rechtlich keine Grundlage für eine Beschränkung der Wohneinheiten auf Basis der Grundstücksfläche. Zulässig ist lediglich eine Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude und dies auch nur, wenn hierfür „besondere städtebauliche Gründe“ vorliegen. Ein anderes Hindernis stellt der Bestandsschutz dar. Da die Gestaltung der Dächer (Flachdach, Walmdach, Satteldach...) in dem Plangebiet unterschiedlich ist, lässt es sich nur sehr schwer umsetzen, Flachdächer auszuschließen bzw. geneigte Dachformen festzusetzen. Das würde nämlich dazu führen, dass Eigentümer:innen von Bestandsgebäuden mit Flachdächern bei genehmigungspflichtigen Veränderungen an ihren Gebäuden in Zukunft die Form ihres Daches ändern müssten. Darüber hinaus fehlt die rechtliche Grundlage, Staffelgeschosse auszuschließen.

Thema	Wünsche			
Art der baulichen Nutzung	Nichts festsetzen	Mischgebiet nach BauNVO	Gewerbegebiet nach BauNVO	
Begrenzung Wohneinheiten	1 Wohneinheit je 380 m ² Grundstücksfläche	2 Wohneinheiten je 400 m ² Grundstücksfläche	Nicht mehr als 4 Wohneinheiten	Max. 4-5 Wohneinheiten
Geschossigkeit	Max. 2 Vollgeschosse	Max. 2,5 (Voll) Geschosse		
Höhe Gebäude	Max. 10,00 m; Traufhöhe max. 7,00 m bzw. max. 7,00 m bei Flachdach	Max. 10,00 m		
Dachform	Keine Flachdächer; Satteldächer festsetzen	Ausschluss Staffelgeschosse		
Sonstiges	Gebiet in Teilbereiche einteilen	Max. GRZ 0,6	Keine Einschränkung der Betriebsabläufe über aktuelles Maß hinaus	

Für unsere Planungen haben wir somit zusammenfassend Folgendes mitgenommen und versucht umzusetzen:

- Begrenzung von Wohneinheiten dort, wo es möglich ist
- Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf 2
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. 10,00 m, bei Flachdächern eine Traufhöhe von 7,00 m (bzw. Höhenbeschränkung auf max. 7,00 m)
- Begrenzung der GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,6
- Die bestehenden Betriebsabläufe nicht stärker, als es bislang schon der Fall ist, einschränken

Außerdem haben wir folgende, aus unserer Sicht wichtige, Aspekte in die Planung mitaufgenommen:

- Festlegen einer Art der baulichen Nutzung ist zwingend erforderlich, um späteren Unsicherheiten im Genehmigungsverfahren vorzubeugen
- In der Planung sollen die Wünsche und Bedenken der Eigentümer:innen und unmittelbar Anwohnenden möglichst weitgehend berücksichtigt werden. Dennoch ist die Umgebung bei der Planung zu berücksichtigen (z.B. Erhalt Ortsbild, Immissionsschutz, Erhalt und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche...)
- Der Bestand soll möglichst in seiner aktuellen Form gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft eingeräumt werden
- Festsetzungen müssen städtebaulich begründet werden, die Umsetzung des B-Plans muss realistisch sein

Geprüfte, aber verworfene Plankonzepte

Zunächst möchten wir Ihnen darlegen, welche Varianten oder Vorschläge wir geprüft haben. Dabei möchten wir auch erklären, wieso wir diese nicht weiterverfolgt haben.

Option: Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) nur um Stichweg

Eine Planungsvariante sah die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes um den Stichweg herum vor. Damit sollte dem letzten Schreiben der Eigentümer:innen Rechnung getragen werden, dass das Gebiet eher als Gewerbegebiet statt als Mischgebiet wahrgenommen wird. In dieser Variante wären die zulässigen Immissionswerte allerdings auf die bisher auch schon geltenden Mischgebietswerte beschränkt gewesen. Für die bestehenden Gewerbebetriebe wären Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, die Immissionswerte von 60/45 dB(A) tags/nachts wären jedoch weiterhin zu beachten gewesen. Die bestehenden betriebsbedingten Wohnungen würden als solche auch weiterhin bestehen bleiben (aber: allgemein vorhandenes Wohnen in genehmigten Betriebswohngebäuden müsste aufgegeben werden) und für das bestehende allgemeine Wohnhaus Borkener Straße 130 würde über eine Fremdkörperfestsetzung ebenfalls ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Auf der anderen Seite wäre in dem Gebiet künftig kein *allgemeines* Wohnen mehr zulässig, betriebsbedingtes Wohnen nur ausnahmsweise und mit triftiger Begründung. Nicht einbezogen in diesem Bereich wären die Loftwohnungen Borkener Straße 132 b-d gewesen. Für die übrigen Bereiche (westl. und östl.) wären jeweils Mischgebiete festgesetzt worden.

Diese Variante (s. Anhang 3 und 4) ist aber nicht möglich, da in den beiden Mischgebieten aktuell ein Überhang an Wohnnutzung vorliegt, dem Gebot der gleichgewichteten Mischnutzung ist dann nicht entsprochen. Diese Variante ist nur möglich, wenn sichergestellt wird, dass in den Mischgebieten in absehbarer Zeit zunächst nur noch gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Davon ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszugehen. In einer weiteren Variante war überlegt worden, ob – unter Beibehalt des GEe – anstatt der Festlegung von Mischgebieten Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen werden können – dann bestünde nicht das Problem der erforderlichen Nutzungsmischung (s. hierzu Absatz „Option: Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA)“).

Option: Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten im gesamten B-Planbereich

Zusätzlich haben wir geprüft, ob es möglich ist, das gesamte Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Im Bestand sind jedoch sowohl gewerbliche Betriebe als auch allgemeine Wohnnutzungen vorhanden und es ist nicht erkennbar, dass in Zukunft lediglich gewerbliche Nutzungen vorhanden sein werden und das allgemeine Wohnen seitens der Eigentümer:innen aufgegeben wird. Daher steht die Variante im Konflikt mit dem Bestandsschutz. Darüber hinaus erscheint die Umsetzung eines solchen B-Planes nicht realistisch.

Option: Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA)

Wir haben zusätzlich die Idee durchgespielt, Teile des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Plangebietsbereiche, die sich hierfür geeignet hätten, liegen westlich und östlich des Stichweges, da in diesen Bereichen wenig gewerbliche Nutzungen vorhanden sind bzw. solche, die auch mit einem WA vereinbar wären. Außerdem würde sich der Bereich östlich des Stichweges dafür eignen, da dieser in eine bestehende Wohnsiedlung hineinragt (Lindenallee). Diese Möglichkeit haben wir sowohl in Kombination mit einer Ausweisung eines MI als auch eines GEe um den Stichweg herum geprüft.

Dennoch ist auch diese Möglichkeit nicht tragfähig. Zum einen hätte ein WA im Osten immissionsschutzrechtliche Einschränkungen des Bäckereibetriebes zur Folge. Ein Betrieb zur Nachtzeit (also vor 6:00 morgens) wäre dann kritisch bis unzulässig. Aus Sicht des Bestandsschutzes wäre diese Festsetzung also konfliktträchtig.

Die Variante eines WA im Westen halten wir ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes für sehr problematisch. So grenzt der Bereich unmittelbar an gewerbliche Flächen an. Auf der anderen Seite glauben wir, dass dies auch nicht im Interesse der Eigentümer:innen und Anwohnenden ist, da bereits aus den Rückmeldungen und dem Austausch am 11.08.2020 ersichtlich wurde, dass eine reine Wohnnutzung in dem Plangebiet eher kritisch gesehen wird.

Option: Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern

Dies hätte zur Folge, dass neu errichtete oder umfassend modernisierte oder umgebaute Gebäude mit Flachdächern mit einem begrüntem Flachdach ausgerüstet werden müssen. Ebenso würde das bedeuten, dass bei bestehenden Gebäuden mit Flachdächern erst eine Dachbegrünung realisiert werden muss, bevor weitere Änderungen/Erweiterungen vorgenommen werden können. Zwar würde man damit zugleich dem Klimawandel und Klimaschutz gerecht, damit sind aber tiefe Eingriffe in den bestehenden Bestand an Flachdächern verbunden. Diese Festsetzung ist nur möglich, wenn sich alle Betroffenen Eigentümer:Innen den Einschränkungen bewusst und mit diesen auch einverstanden sind.

B-Plan-Entwurf: Festsetzung Mischgebiete (MI)

Aufgrund der vorherigen Ausführungen erscheint aus unserer Sicht nur die Möglichkeit ziel führend und richtig im Sinne eines Interessensausgleiches, das Gebiet als Mischgebiet zu entwickeln. Im Folgenden werden wir Ihnen die Planung detaillierter darstellen und begründen.

Zur Art der baulichen Nutzung (Anhang 1)

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. So wird das Baugebiet aktuell im Rahmen der § 34 BauGB-Einschätzung eingestuft und so ist es auch in der Vergangenheit mehrheitlich in Baugenehmigungsakten aufgeführt worden. Das Plangebiet weist derzeit bereits eine nahezu identische (50% / 50%) Verteilung an gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen auf.

Um den in den Stellungnahmen und in der Bürgerversammlung genannten Wünschen und Bedürfnissen möglichst weitgehend zu entsprechen und eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wird das **Plangebiet in drei Baugebiete unterteilt: MI 1, MI 2 und MI 3.**

Mit dieser Variante wird dem Bestand, so wie er sich jetzt darstellt, weitestgehend entsprochen. Ergänzend soll für das Tiefbauunternehmen im Nordosten eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden, wodurch ein erweiterter Bestandsschutz unter der Voraussetzung, dass die Immissionswerte eines Mischgebietes nicht überschritten werden, eingeräumt wird.

In MI 1 und MI 2 sind im Wesentlichen Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle Zwecke oder für die Verwaltung zulässig. Außerdem sind ausnahmsweise zulässig: Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. In MI 2 und MI 3 ist aus Gründen des Bestandsschutzes auch nicht großflächiger Einzelhandel (weniger als 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig. Jeweils unter der Maßgabe, dass sich hieraus keine Immissionen über das bereits jetzt nur zulässige Maß hinaus ergeben. Nicht zulässig sind hingegen Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe oder der Einzelhandel im MI 1 sowie großflächiger Einzelhandel in allen Baugebieten. Dies ergibt sich aus den Zielen, das Ortsbild zu erhalten, den Verkehr in das Gebiet möglichst verträglich und gering zu halten, einen Abwertungsprozess (Trading-Down) zu vermeiden und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld zu schützen bzw. zu stärken.

In MI 3 sind ergänzend zu Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben auch Schank- und Speisewirtschaft sowie das Beherbergungsgewerbe allgemein

zulässig. Dies ergibt sich aus der Bestandssituation und der verkehrsgünstigen Lage entlang der Borkener Str. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für die Verwaltung, für kulturelle, soziale, kirchliche, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, sofern diese verträglich sind. Darüber hinaus sind ebenfalls Tankstellen und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe aus den bereits genannten Gründen.

Wo im Detail, welche Nutzung zulässig sind, können Sie dem Anhang 1 entnehmen.

Der gewünschten Begrenzung der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße oder die Gebäudegrundfläche kann leider nicht entsprochen werden, da es hierfür keine Grundlage im deutschen Baurecht gibt. Es ist aber zulässig, für MI 2 und MI 3 die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 zu beschränken. Für das MI 1 hingegen ist eine derartige Begrenzung aufgrund des Bestandsschutzes nicht mehr möglich.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden auch künftig diejenigen Immissionswerte einzuhalten sein, die bereits jetzt schon gelten. Dies sind 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, analog eines Mischgebietes nach BauNVO.

Welche Folgen ergeben sich aus diesen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung?

Grundsätzlich entsprechen die Festsetzungen dem aktuellen Bestand. Durch die Festsetzungen sind weiterhin alle bestehenden Nutzungen zulässig. Ein Mischgebiet erfordert aber eine gleichgewichtige Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. D.h., durch kontinuierliche Genehmigungen nur eines Nutzungstyps (Wohnen oder Gewerbe) droht das Gebiet „zu kippen“. Die Baugenehmigungsbehörde muss prüfen und entscheiden, dass eine annähernde Gleichgewichtung von Gewerbe und Wohnen gewahrt bleibt bzw. entwickelt wird. Die Genehmigungsbehörde muss reagieren, wenn sich durch Anträge bspw. eine 35 / 65%-Mischung noch weiter negativ verschiebt. Das bedeutet, dass dann erst einmal nur solche Nutzungen zugelassen werden können, bis das Gleichgewicht wiederhergestellt ist.

In MI 3 werden hinsichtlich der Art weite Entwicklungsspielräume eingeräumt und dennoch darauf geachtet, dass das Ortsbild gewahrt wird und sich keine negativen Folgen ergeben. In MI 1 und 2 werden die Entwicklungsfreiheiten etwas eingeschränkt, z.B. dürfen hier keine Tankstellen entstehen. In MI 2 und MI 3 ist nicht großflächiger Einzelhandel ausnahmsweise zulässig, das bedeutet, dass die Verkaufsfläche 800 m² nicht überschreiten darf. Darauf ist bei möglichen Erweiterungsplanungen zu achten.

Durch die Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO kann der bestehende Tiefbaubetrieb in seinem Bestand gesichert werden. Darüber hinaus können Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden (ausnahmsweise zulässig). Dies wäre nach derzeitigem Planstand nicht der Fall, da die bestehende Baugenehmigung lediglich „Lagerhalle mit Büroteil“ umfasst. Die Immissionswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts dürfen dabei nicht überschritten werden, das ist auch jetzt schon so festgelegt.

Es wurde versucht – dem Wunsch entsprechend aus der ersten Eigentümer:innenversammlung – die Wohneinheiten je Grundstücks- bzw. Gebäudegrundfläche zu beschränken. Da dies rechtlich nicht möglich ist, kann das auch nicht festgesetzt werden. Im MI 2 und 3 werden die Wohneinheiten daher je Wohngebäude auf 2 beschränkt. Das räumt einen gewissen Entwicklungsspielraum ein, beschränkt die künftige Entwicklung allerdings auch. Nach der Eigentümer:innenversammlung kamen auch Meinungsbilder zurück, keine Beschränkung der Wohneinheiten zu wollen. In MI 1 hingegen sind größere Entwicklungsspielräume aufgrund des Bestandsschutzes einzuräumen.

Vorteile	Nachteile
<p>Es wird der aktuellen Genehmigungspraxis und dem Bestand weitestgehend entsprochen.</p> <p>Betriebsleiterwohnungen können den Status allgemeinen Wohnens erhalten.</p>	<p>Mischgebiete erfordern eine Gleichgewichtung der gewerbl. Nutzungen und der Wohnnutzung. Bei künftigen Genehmigungsverfahren ist jeweils zu prüfen, ob eine Gleichgewichtung noch besteht. Ist das nicht der Fall könnten entsprechende Genehmigungen nicht erteilt werden.</p>
<p>Über die aktuellen Betriebsbeschränkungen hinaus werden keine weiteren Einschränkungen auferlegt.</p>	<p>In MI 2 und MI 3 ist nicht großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Bei Erweiterungsplanungen im Bestand ist die Grenze der 800 m² zu beachten.</p>
<p>In MI 3 können hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung größere Entwicklungsspielräume ermöglicht werden.</p>	<p>In MI 1 und 2 werden hingegen gewisse Betriebe bzw. Anlagen ausgeschlossen, der Bestand bleibt allerdings gewahrt.</p>
<p>Durch die Fremdkörperfestsetzung werden dem Tiefbauunternehmen über den Bestandsschutz hinaus Erweiterungs- und Erneuerungsmöglichkeiten eingeräumt, sofern eine Verträglichkeit sichergestellt ist – dies wäre nach bisherigem Stand nicht möglich.</p>	<p>Wird das Gebäude des Tiefbauunternehmens abgerissen bzw. eine neue Nutzung vorgesehen, gelten die Regelungen des MI 2.</p>
<p>Es wird dem Wunsch entsprochen, die Wohneinheiten in dem Gebiet zu begrenzen (in MI 2 und 3)</p>	<p>Dadurch werden die Entwicklungsspielräume hinsichtlich einer Wohnnutzung aber auch kleiner – ggfs. könnte das auch zu einer Wertminderung der Grundstücke führen.</p> <p>In MI 1 können weiterhin Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.</p>

Zum Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen / sonstige Festsetzungen (Anhang 2)

Grundsätzlich ist aus der Diskussion der Eigentümer:innenversammlung die Anzahl der Vollgeschosse gemäß Definition der Baunutzungsverordnung auf 2 begrenzt. Mit diesen Festsetzungen wird zum einen dem üblichen Standard eines Einfamilienhauses, Bürogebäudes oder auch Werkstattgebäudes entsprochen, die Eigenart der näheren Umgebung aufgefasst und zum anderen gewisse Entwicklungsspielräume ermöglicht.

Da es ein Wunsch war, die Gebäudehöhen auf ein verträgliches Maß zu beschränken, wird für alle Baugebiete (MI 1-3) die maximale Gebäudehöhe auf 10,00 m festgesetzt. Da es außerdem ein Anliegen war, Staffelgeschosse auszuschließen, werden für die verschiedenen Baugebiete (MI 2-3) jeweils ergänzende Festsetzungen getroffen. Für MI 1 können keine weiteren Einschränkungen getroffen werden, da hier der Bestandsschutz zu berücksichtigen ist.

- MI 2 + 3: Gebäude mit geneigtem Dach dürfen max. 10,00 m hoch sein, die Traufhöhe wird auf 7,00 m festgesetzt. Gebäude mit Flachdächern dürfen max. 7,00 m hoch sein. Dadurch treten diese Gebäude in ihrem Erscheinungsbild nicht so sehr hervor.
- Im MI 3 ist ausnahmsweise auch eine Gebäudehöhe von 12,00 m zugelassen, was aufgrund des Bestandsschutzes der Bäckerei notwendig ist.

Eine spezifische Dachform (z.B. geneigtes Dach) kann übrigens wegen des Bestandsschutzes nicht festgesetzt werden. Dies würde bedeuten, dass alle bestehenden Flachdächer in geneigte Dachformen geändert werden müssten. Problematisch wird das vor allem dann, wenn man Änderungen / Erweiterungen an diesen Gebäuden vornehmen möchte.

Die Grundflächenzahl [GRZ], die den Anteil der überbauten Fläche der Hauptbaukörper am Grundstück definiert, wird auf 0,6 (= 60%) und die Geschossflächenzahl [GFZ] auf 1,2 festgesetzt (120 % der Grundstücksfläche). Die GFZ gibt im Verhältnis zu der Grundfläche des Grundstücks an, wie groß die summierte Grundfläche aller Geschosse maximal sein darf. Die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2 sind gem. § 17 BauNVO die max. zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete. Zudem werden die Baugrenzen großzügig gestaltet.

Damit eine überdimensionierte Ausnutzung der Grundstücke verhindert wird, wird eine offene Bauweise festgesetzt. D.h., Baukörper dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Im MI 1 gibt es eine bestehende Lagerhalle, die länger ist. Hier muss geklärt werden, ob die Halle auf den Bestandsschutz gesetzt werden darf oder abweichende Bauweise festgesetzt werden soll.

Welche Folgen ergeben sich aus diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und den sonstigen Festsetzungen?

Die Gebäudehöhe von max. 10,00 m ermöglicht einen gewissen Erweiterungsspielraum für die bestehenden Betriebs- und Wohngebäude. Grenzen werden allerdings dadurch gesetzt, dass die Traufhöhe auf max. 7,00 m festgesetzt ist. Weiterhin werden die Entwicklungsspielräume für Gebäude mit Flachdächern stark eingeschränkt, da die max. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach auf 7,00 m beschränkt wird. Durch die Festsetzungen wird aber auch sichergestellt, dass sich das Gebiet ähnlich der umliegenden Gebiete entwickelt, die maßgeblich durch eine max. Höhe von 10,00 m und geneigte Dächer geprägt sind.

Es werden 2 Vollgeschosse zugelassen, was dem aktuellen Standard entspricht. Gem. § 2 (6) BauO NRW zählen aber Geschosse, die weniger als 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen, nicht als Vollgeschosse. Das bedeutet, dass weiterhin ausgebauten Dachgeschosse überall, Staffelgeschosse nur in bestimmten Bereichen möglich sind (MI 1). Rechtlich und städtebaulich gibt es keine triftige Begründung, Staffelgeschosse in diesem Bebauungsplan auszuschließen. Allerdings wird dahingehend eine Grenze geschaffen, dass Gebäude mit Flachdächern eine Höhe von max. 7,00 m (MI 2+3) aufweisen dürfen. Das hat zur Folge, dass die Realisierung eines Staffelgeschosses bei einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen ausgeschlossen ist. Dies spiegelt – zusammen mit der Höhenentwicklung und der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten – das Interesse der Eigentümer:innen, insbesondere am Stichweg Borkener Straße, und der Anlieger:innen der Lindenallee wieder, die direkt an die Grundstücke Borkener Straße 128 – 130a grenzen.

In MI 1 können theoretisch weiterhin Mehrfamiliengebäude (mit Staffelgeschossen!) entstehen, da hier keine weiteren Einschränkungen durch den Bebauungsplan festgesetzt werden können (Bestandsschutz) – allerdings ist an dieser Stelle wieder darauf hinzuweisen, dass eine Mischnutzung sichergestellt werden muss (s. hierzu oben).

In MI 2 und 3 dürfen Gebäude mit Flachdächern max. 7,00 m hoch sein. Für die Eigentümer:innen bestehender Gebäude mit Flachdach bedeutet das, dass sie in ihrer künftigen Entwicklung beschränkt werden. Auch künftige Vorhaben werden diesbezüglich nur eingeschränkte Entwicklungsspielräume haben. Die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschossen könnte daher in Zukunft unrentabel werden, da ein Staffelgeschoss lediglich auf einem Gebäude mit nur

einem Vollgeschoss errichtet werden dürfte (da max. Höhe bei FD = 7,00 m). Auf der anderen Seite wird dem Ortsbild entsprochen und eine verträgliche Entwicklung des Gebietes sichergestellt.

Durch die Festsetzung der GRZ 0,6 und GFZ 1,2 und der großzügigen Dimensionierung der Baugrenzen wird eine maximale Grundstücksausnutzung sichergestellt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise sind allerdings zwischen jedem Gebäude (auch auf eigenem Grundstück!) jeweils mind. 3,00 m Abstandsflächen einzuhalten. Außerdem dürfen die Gebäude eine Länge von 50,00 m nicht überschreiten.

Vorteile	Nachteile
Maximal zulässige Grundstücksausnutzung sichergestellt	Offene Bauweise erfordert mind. 3,00 m Abstandsflächen von jedem Gebäude aus und begrenzt die max. Länge auf 50,00 m
Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse sind am Bestand und der Umgebung orientiert und ermöglichen den Erhalt des Ortsbildes	Nach der BauO NRW sind aber weiterhin Staffelgeschosse möglich, insb. in MI 1
Höhenbegrenzung der Gebäude mit Flachdächern in MI 2 und 3, wodurch diese Gebäude nicht mehr so herausstechen	Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten zukünftig und im Bestand; Staffelgeschosse und Flachdächer werden unattraktiv
Einheitliche Gesamtstruktur durch Festsetzung der Traufhöhen auf 7,00 m bei geneigten Dächern	(geringfügige) Verringerung des Entwicklungsspielraumes bei Gebäuden mit geneigtem Dach
Weitgehende Gestaltungsspielräume ermöglicht	Keine einheitliche Dachform in dem Gebiet, Flachdächer können weiterhin entstehen
	Aufgrund der Einschränkungen (insb. bei Flachdächern) können Wertverluste der Grundstücke nicht ausgeschlossen werden

Bei Rückfragen können Sie sich gerne bei Herrn Schmitz (Fachbereichsleiter FB 60 – Planen, Bauordnung, Verkehr) oder bei Herrn Türkal melden.

Herr Ludger Schmitz
Fachbereichsleiter FB 60
Tel.: 02541 939 – 1311
Mail: ludger.schmitz@coesfeld.de

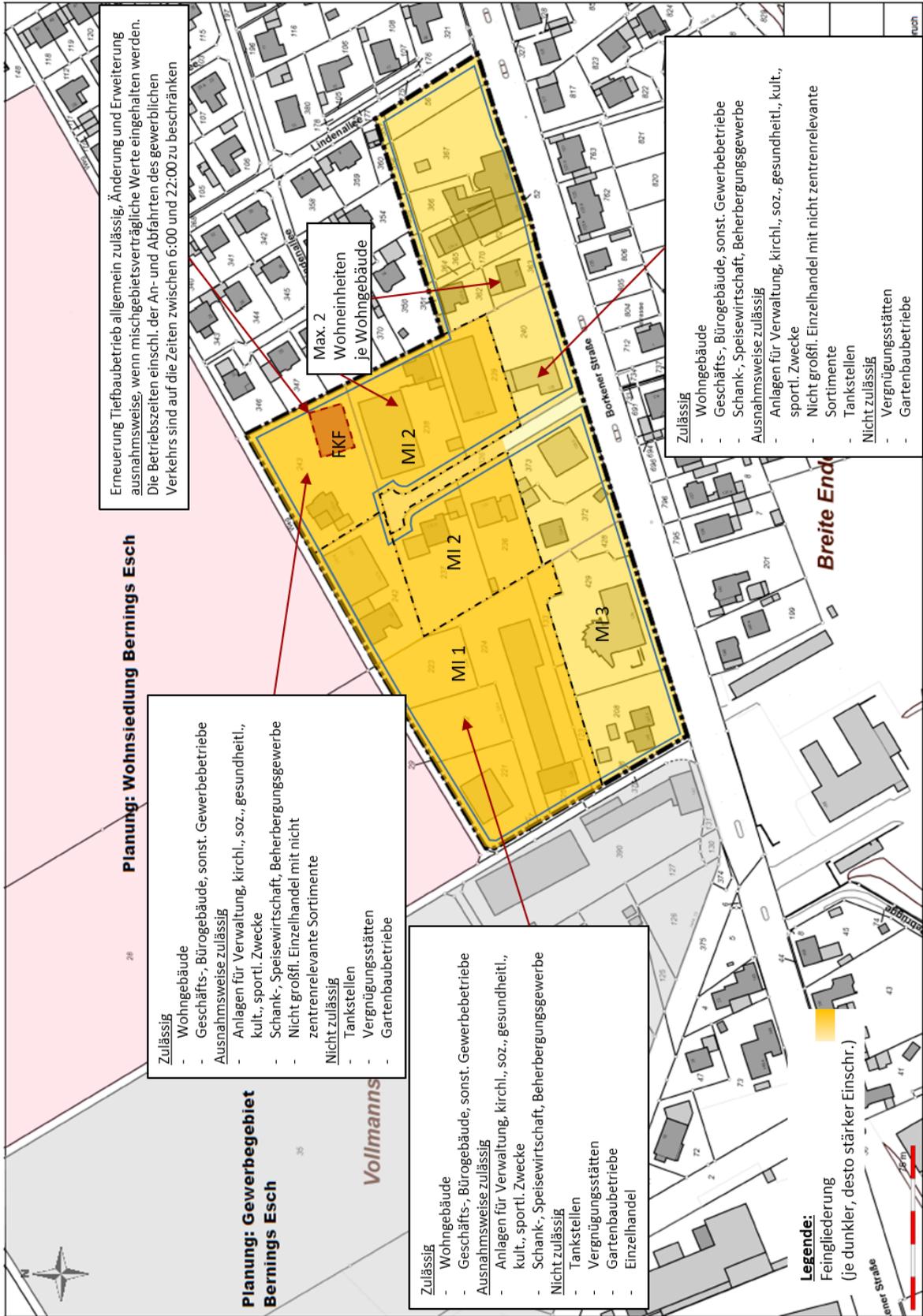
Herr Cedric Türkal
Technischer Sachbearbeiter
Tel.: 02541 939 - 1309
Mail: cedric.tuerkal@coesfeld.de

Mit freundlichem Gruß
in Auftrag

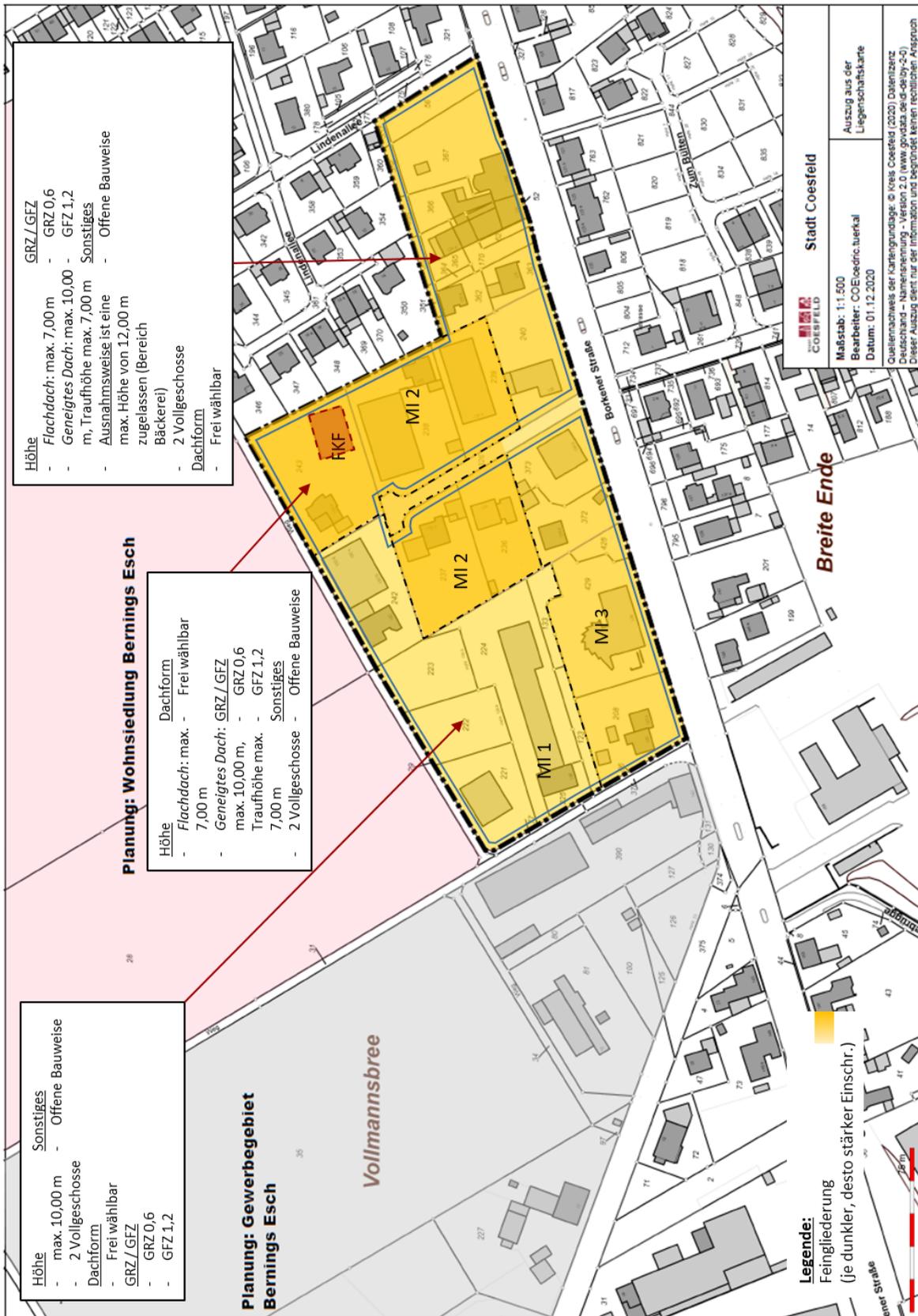
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Schmitz', written in a cursive style.

Ludger Schmitz,
Fachbereichsleiter FB 60 – Planen, Bauordnung, Verkehr

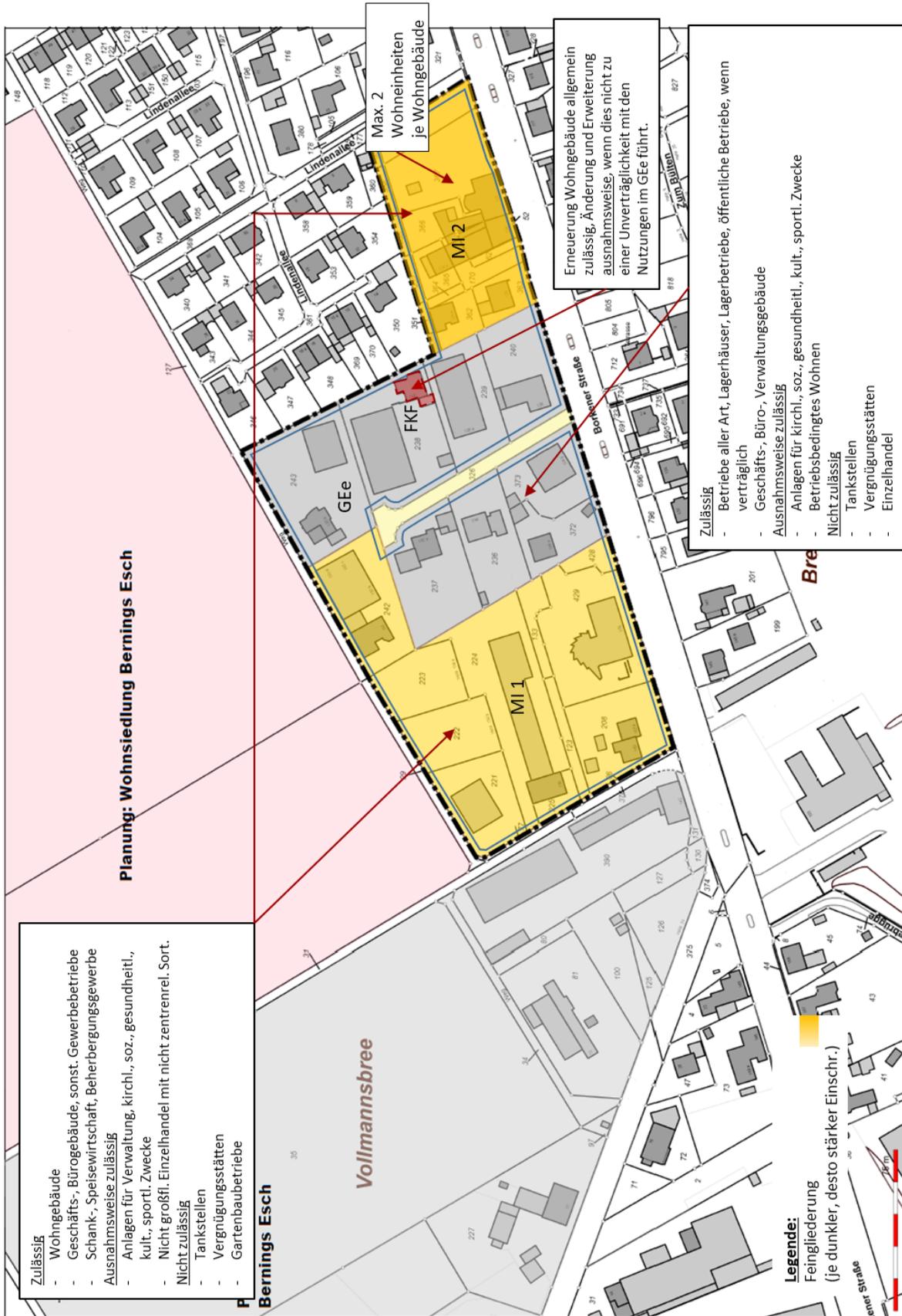
Anlage 1: Variante Mischgebiet – Art der baulichen Nutzung



Anlage 2: Variante Mischgebiet – Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche und sonst. Festsetzungen



Anhang 3: Verworfenne Variante – Art der baulichen Nutzung



Anlage 4: Verworfenne Variante – Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, sonstige Festsetzungen

