

06.08.2021

---

## Ergebnisprotokoll

### Ort / Datum / Zeit:

Stadtschloss Coesfeld (FH-Saal), 26.06.2021, 18:00 bis ca. 19:15

### Thema:

Gespräch mit den Gewerbetreibenden innerhalb des Plangebietes bezüglich gewünschter Festsetzungen im Bebauungsplan

### Teilnehmende:

8 Anwohnende / Eigentümer:innen um den Stichweg, Herr Backes, Herr Türkal

Nicht anwesend 3 Anwohnende / Eigentümer:innen, die durch die Anwesenden vertreten werden Strauß

### Index a)

- Anmerkungen eines Anwohners aus einem Telefonat am 26.07.21

### Inhalt

Herr Backes eröffnet um 18:00 Uhr das Gespräch und gibt zunächst den Gewerbetreibenden die Möglichkeit, Ihre Anliegen vorzubringen. Grundlage des Gesprächs ist u.a. eine vorab an die Stadt gesendete Mail der Anwesenden, in der grob das Anliegen dargelegt worden ist. Herr Lesting skizziert die gewünschte bauliche Entwicklung an einem Whiteboard (s. Anhang 1). Anhand dieser Skizze wird die weitere Diskussion in der Gruppe geführt. Folgende Anliegen wurden diskutiert:

1. Gebäudehöhe von max. 8,50 m um den Stichweg herum (bei Flachdächern) und eine Firsthöhe von max. 10,00 m
2. Traufhöhe von 9,00 m zur Borkener Str. hin und eine Firsthöhe von max. 10,00 m (nur die direkt an die Borkener Str. angrenzende Bebauung)
3. Zulässigkeit von drei Vollgeschossen zur Borkener Str.
4. Festsetzen einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,9 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2
5. Frei wählbare Dachformen / Staffelgeschosse nicht ausschließen
6. Gliederung des Gebietes / Art der baulichen Nutzung
7. Weiteres Vorgehen / Abstimmung

### Zu 1.:

Die Gewerbetreibenden wünschen sich um den Stichweg herum eine max. Gebäudehöhe bei Flachdächern von 8,50 m und eine max. Firsthöhe (bei geneigten Dächern) von 10,00 m. Dies sei erforderlich, um betriebliche Erweiterungen verträglich in dem Gebiet stattfinden zu lassen.

Herr Türkal erklärt zunächst, dass nach gerichtlichem Urteil die Traufhöhe bei Flachdächern der Gebäudehöhe gleichkäme. Bei geneigten Dachformen sei die Traufhöhe dort anzusetzen,

wo das Dach die Außenwand des Gebäudes schneide (s. auch Anhang 1). Weiterhin stellt er dar, dass damit zu rechnen sei, dass auch Wohngebäude mit Staffelgeschossen entstehen könnten. Er weist weiterhin darauf hin, dass es städtebaulich nicht begründbar sei, unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zwischen Gewerbe und Wohnnutzungen zu treffen. Insofern sei bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch immer zu bedenken, dass diese jeweils auch für Wohngebäude gelten.

Aus der Sicht von Herrn Backes und Herrn Türkal wäre es allerdings möglich, eine städtebauliche Begründung für die gewünschte Höhenbeschränkung zu finden, daher wird vereinbart, zu prüfen, wie dieser Wunsch in eine neue Variante eingearbeitet werden kann.

#### *Ergänzungen im Nachgang der Veranstaltung*

Zur Visualisierung welche Gebäudehöhen bzw. Formen bei den angestrebten Festsetzungen um den Stichweg herum (im nördl. Teil) entstehen können, hat die Verwaltung eine Skizze erstellt (s. Anhang 2). Diese stellt eine Auswahl möglicher Dachformen / Gebäudehöhen dar. In Rot ist zum Vergleich die KFZ Werkstatt Weckermann & Reuter dargestellt. Folgende Informationen können der Visualisierung entnommen werden:

- Für gewerbliche Gebäude dürfte mit einer Traufhöhe von 8,50 m (Begrenzung Gebäudehöhe bei Flachdächern) ausreichend Spielraum für eine zweckmäßige Nutzung bei einem Geschoss (3. Reihe, 1. Bild) gegeben sein. Auch bei zwei Geschossen ist dies je nach Betriebstyp möglich (1. Reihe, 3. Bild).
- Für eine Wohnnutzung ist ein Geschoss mit einer Höhe von 2,50 m aus Sicht der Bauordnung kritisch zu sehen (1. Reihe, 1. Bild). Ist ein 3. Geschoss (nicht Vollgeschoss!) erwünscht, sollte die Traufhöhe auf 9,00 m gesetzt werden.
- Für Gebäude ohne Staffelgeschoss / Flachdach (1. Reihe, 2. Bild; 2. Reihe, 2. und 3. Bild; 3. Reihe, 2. Bild) wäre bei einer Traufhöhe von 8,50 m ein drittes Geschoss (nicht Vollgeschoss!) möglich.

#### Zu 2. und 3.:

Insbesondere zur Borkener Str. hin halten die Anwesenden es für verträglich, höhere Gebäudekörper zuzulassen. Daher besteht der Wunsch die Traufhöhe (Gebäudehöhe Flachdach) auf 9,00 m zu beschränken und die Firsthöhe auf 10,00 m (Gebäudehöhe geneigtes Dach). Es wird zudem darüber diskutiert, ob drei Vollgeschosse in dem Bereich zugelassen werden sollten.

Herr Türkal erörtert, dass nach der aktuellen Bauordnung in NRW ein Geschoss, das weniger als 3/4 Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist, nicht als Vollgeschoss gilt. Bei einer Zulässigkeit von drei Vollgeschossen bestünde also die Gefahr, dass Gebäudekörper mit drei Geschossen plus ein Staffelgeschoss entstehen könnten, da Staffelgeschosse keine Vollgeschosse sind. Herr Backes ergänzt, dass eine Festsetzung von drei Vollgeschossen auch städtebaulich nicht begründbar sei, da dies entlang der Borkener Str. bislang noch nicht vorhanden sei. Daher wird sich einstimmig gegen eine Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen im Bebauungsplan ausgesprochen. Weiterhin wird vereinbart, dass geprüft wird, inwieweit die Anregungen in eine Variante eingearbeitet werden können.

**Index a:** Die Beteiligten haben sich eine maximale Gebäudehöhe (Flachdach) von 8,50 m bzw. 9,00 m gewünscht. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach soll die Traufhöhe auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt werden.

#### Zu 4.:

Es wird vorgetragen, dass eine Festsetzung der GRZ auf 0,6 zu gering bemessen sei und nicht den Ansprüchen der Gewerbetreibenden genüge. Stattdessen wäre eine GRZ von 0,9 erforderlich. Weiterhin wird die Frage gestellt, was alles in die GRZ einzuberechnen sei.

Herr Backes und Herr Türkal erörtern, dass die GRZ von 0,6 bereits die Obergrenze darstelle, die nach § 17 BauNVO für Mischgebiete zugelassen sei. Eine höhere GRZ festzusetzen sei

nicht begründbar und rechtlich auch nicht möglich. Weiterhin sei die absolute Grenze nach dem Gesetz eine GRZ von 0,8 (sog. Kappungsgrenze), über diese dürfe man nicht hinausgehen. Eine GRZ von 0,8 sei außerdem nur in Gewerbe- oder Industriegebieten sowie in urbanen Gebieten festsetzbar. Dennoch könne die festgesetzte GRZ um bis zu 50% überschritten werden. Herr Backes erklärt, dass in Coesfeld häufig so verfahren werde und daher auch in diesem Falle nicht abwegig sei, so vorzugehen. Dies müsse aber im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden.

Herr Türkal erläutert zu der zweiten Frage, dass unter der GRZ die überbaubare Fläche zu verstehen sei. Insofern würden bspw. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen in die Berechnung der GRZ einbezogen. Auf die Frage, ob dies auch für Rasengittersteine gelte, die ja eine größere Versickerung zuließen, entgegnet Herr Backes, dass dies durchaus unterschiedlich von Gerichten beurteilt wird – zuletzt würde dies häufig bejaht.

#### Zu 5.:

Um die Grundstücke angemessen auszunutzen, wird sich gewünscht, Staffelgeschosse zuzulassen und keine Dachformen vorzugeben.

Herr Türkal verweist darauf, dass man bisher angenommen habe, dass Staffelgeschosse unerwünscht seien. Dies sei das klare Meinungsbild der vergangenen Veranstaltungen gewesen, insbesondere der Rückmeldungen nach der Bürgerversammlung im August letzten Jahres. Daher habe man sich bislang damit beschäftigt, Möglichkeiten zu finden, wie man Staffelgeschosse rechtssicher und städtebaulich begründbar im Bebauungsplan ausschließen könne. Sei dies aber, so wie es sich jetzt im Gespräch herausgestellt hat, nicht mehr der mehrheitliche Wunsch, so könne man auch eine Variante erarbeiten, in der Staffelgeschosse nicht ausgeschlossen oder unattraktiv werden würden. Es wird vereinbart zu prüfen, wie Staffelgeschosse vertraglich in einer weiteren Variante zugelassen werden können.

**Index a:** Die Beteiligten wünschen sich zwar, dass keine Dachform vorgegeben wird, allerdings soll der B-Plan lediglich Dachformen zulassen, die bereits vorhanden sind. Pultdächer wären demnach bspw. nicht erwünscht.

#### Zu 6.:

Es wird weiterhin bemängelt, dass das MI 1 (nordwestlicher Bereich, Bereich Bense) in den Varianten 2 und 3 zu großzügig dimensioniert sei. Es wird sich eine Beschränkung des MI 1, wie es in Variante 1 dargestellt ist, gewünscht.

Herr Backes und Herr Türkal erörtern, dass dies städtebaulich nicht begründbar sei, wenn man das restliche Gebiet vergleichsweise gering regulieren würde. Der Bereich, wie er in Variante 2 dargestellt ist, sei noch begründbar, da hiermit ein direkter Bezug zum Stichweg gegeben sei. Alles, das westlich bzw. nordwestlich hiervon gelegen sei, hätte nahezu keine Wirkung auf den Bereich des Stichweges. Da alle Festsetzungen in einem Bebauungsplan städtebaulich begründet sein müssen und eine klar verständliche, zusammenhängende Konzeption erkennbar sein müsse, könne man eine derartige Gebietsabgrenzung unter Berücksichtigung der im Gespräch benannten Anregungen nicht rechtfertigen.

Im Gespräch wird weiterhin auf das künftig zu entwickelnde Gebiet Bernings Esch eingegangen. Herr Backes erklärt, dass er hierzu keine Aussage treffen könne und die Entscheidung zur Entwicklung des Gebietes beim Rat der Stadt Coesfeld läge.

Außerdem wird im Gespräch noch einmal darauf verwiesen, dass die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt wird. Dies sei aufgrund des heutigen Bestandes (Gewerbe und Wohnen) auch alternativlos. Das bedeute aber, dass eine gleichgewichtige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sichergestellt werden müsse, was dazu führen kann, dass künftige Bauanträge ggf. nicht genehmigt werden können, wenn es einen Überhang an einer Nutzungsart gibt. Dies könne sich sowohl für gewerbliche als auch für wohnbauliche Nutzungen ergeben. Herr Türkal erklärt, dass die aktuelle Nutzungsmischung bei ca. 54 % Gewerbe und 46 % Wohnen läge. Auf die Frage, wonach die Gleichgewichtigkeit

bemessen wird, erklärt er, dass dies unterschiedlich gehandhabt würde und v.a. der Eindruck im Gebiet ausschlaggebend sei. Ebenso sei es ein Ermessenspielraum, ab wann diese Gleichgewichtung nicht mehr gegeben sei – ein Verhältnis von exakt 50 % / 50 % müsse jedenfalls nicht gegeben sein. Herr Backes erklärt noch einmal eindringlich, dass ein Mischgebiet daher auch immer die Gefahr des Windhundrennens beinhalte.

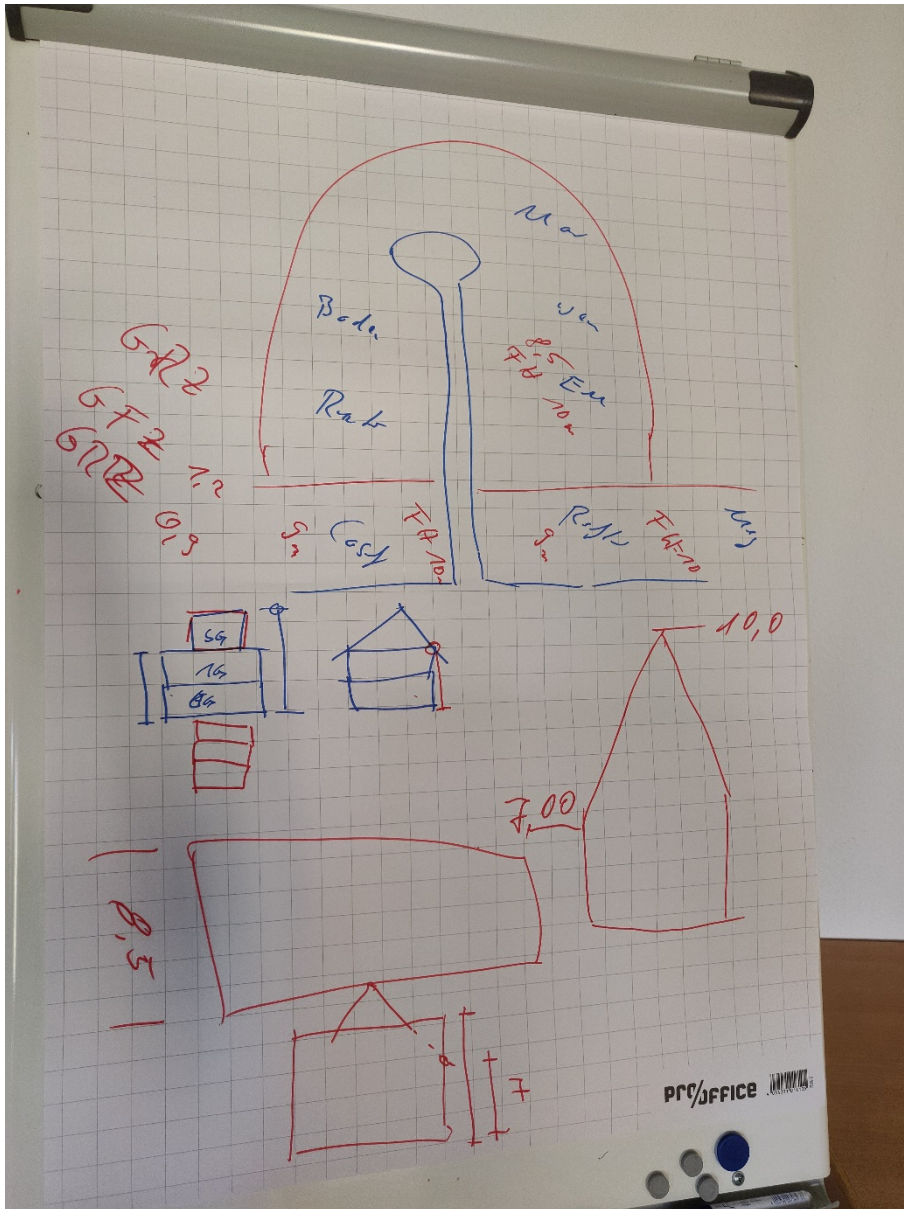
Auf die Frage, was eine Fremdkörperfestsetzung sei und ob man für den Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser eine solche treffen könne, erklärt Herr Türkal, dass dies nicht möglich sei. Eine Fremdkörperfestsetzungen könne nach Gesetz nur dann getroffen werden, wenn die Art der baulichen Nutzung nicht mit dem übereinstimmt, was der Bebauungsplan in Zukunft vorgeben würde. Damit sei ein erweiterter Bestandsschutz gegeben, der es dem Eigentümer dann in bestimmten Fällen ermöglichen würde, sein Gebäude zu erweitern oder zu ändern. Über den einfachen Bestandsschutz, der jedem zukommt, wäre dies nicht möglich. Dann wäre nur das Gebäude in seiner jetzigen Form geschützt. Eine Fremdkörperfestsetzung kann allerdings nicht für das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

#### Zu 7.:

Herr Türkal erläutert auf die Frage, wie der Abstimmungsprozess zu den Fragebögen organisiert sei, dass intern gerade noch geprüft werde, wie man diesen möglichst gerecht gestalten könne. Er erklärt, dass die Eigentumsverhältnisse in dem Gebiet sowohl hinsichtlich der Eigentümer:innen je Grundstück als auch je Grundstücksfläche sehr unterschiedlich seien. Damit es nicht zu Verzerrungen kommt, Eigentumsbelange allerdings berücksichtigt werden, müsse man genau prüfen, wie man vorgeht. Angedacht ist bislang, dass jedes Grundstück eine Stimme erhält (sollte es mehr als ein:e Eigentümer:in geben, so müssen diese sich vor der Stimmenabgabe abstimmen). Über Korrekturfaktoren, bspw. hinsichtlich der Flächenanteile in dem Gebiet, könne man die Stimmen ggfs. dann entsprechend der Eigentumsverhältnisse gewichten.

Herr Backes erklärt, dass er dem Rat nun in der nächsten Sitzung am 01.07.2021 von dem heutigen Gespräch berichten werde. Zeitgleich wird Herr Türkal eine weitere Variante erarbeiten, in der die heute besprochenen Anliegen berücksichtigt werden sollen. In der kommenden Sitzungsabfolge nach den Sommerferien werden die Ausschüsse und der Rat erneut über die Varianten abstimmen.

Anhang 1: Whiteboard-Aufzeichnung

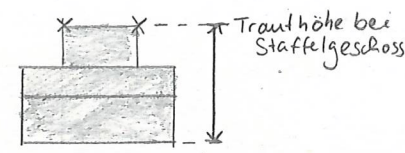


i.A. Cedric Türkal

= Firsthöhe max. 10,00 m

= Traufhöhe max. 8,50 m

Geschosshöhe ca. 3,00 m (üblich gesetzter Ansatz)



**Ansatz: Definition Traufhöhe bei Staffelgeschossen gemäß Urteil vom OVG MV, 22.08.06 - 3M 73/06**

