

## Abwägungstabelle zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 315 „Blumenstraße / Bahnhofstraße“

	Planungsablauf	Zeitraum
A)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	(Verzicht nach § 13 Abs. 2 BauGB)
B)	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	(Verzicht nach § 13 Abs. 2 BauGB)
C)	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	22.05.23 – 21.06.23
D)	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.05.23 – 21.06.23

### C) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

#### 1.

#### Kreisverwaltung Soest, Stellungnahme vom 20.06.23

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Durch die geänderten Planinhalte wird die immissionsschutzrechtliche Beurteilungssituation nicht verändert.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Artenschutz wurden auf der Plankarte entsprechend ergänzt.
1.2	Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise: Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen sowie der Gestaltungsvorschriften werden naturschutzfachliche Belange nicht berührt. Der Landschaftsplan 1 sieht Siedlungsraum vor und steht somit nicht entgegen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Straßenbereich notwendig. Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist. Zur Vermeidung der artenschutzrechtli-	

	<p>chen Verbotstatbestände ist unter D3 eine Regelung für Abbruchvorhaben getroffen. Darüber hinaus wäre ggf. eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen wären danach nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der geplanten Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.</p>	
--	--	--

**2.  
LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Stellungnahme vom 26.05.23**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.1	<p>Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „1. Bodendenkmäler“ und bitten um Beachtung der darin enthaltenen Hinweise.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**3.  
Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz / Rettungsdienst, Stellungnahme vom 13.06.23**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.1	<p>Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> <p>1. Einhaltung von Hilfsfristen Da es sich hierbei um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes (Fortschreibung) handelt, ist die vom Gesetzgeber vorgegebene Hilfsfrist zu Grunde zu legen und einzuhalten. Die Brandschutzdienststelle sieht auf Grundlage des aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Lippstadt von 2018 dbzgl. keinen Handlungsbedarf.</p> <p>2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen Die Feuerwehr der Stadt Lippstadt verfügt über</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Situation zur Einhaltung der Punkte ändert sich gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 315 nichts.</p>

<p>zwei Kraftfahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. Daher ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit zur Beurteilung dieses Punktes nichts.</p> <p>3. Zufahrt für die Feuerwehr Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich die §§ 5, 14 BauO NRW einzuhalten.</p> <p>4. Löschwasserversorgung • Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. • Dimensionierung der Löschwasserleitungen Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 315-1 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfach (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt. • Löschwasserentnahmemöglichkeiten Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle: - Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384 - Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339 - Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230 • Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen. Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p>	
--	--

4.

**Stadt Lippstadt: Fachdienst Sicherheit und Ordnung, Stellungnahme vom 30.05.23**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.1	Die von Ihnen bezeichnete Fläche ist teilweise bombardiert worden. Bevor in den Boden eingegriffen wird, sind auf der bombardierten Fläche operative Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde entsprechend auf der Plankarte übernommen und muss vor Beginn von Baumaßnahmen zwingend berücksichtigt werden.

## 5.

**Stadtentwässerung Lippstadt AöR, Stellungnahme vom 26.05.23**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.1	Aus Sicht der Stadtentwässerung Lippstadt AöR bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Angaben zum Hochwasserschutz unter Punkt 7.2 sind zutreffend. Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes und ist gemäß Hochwassergefahrenkarten der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie nur von einem seltenen Hochwasserereignis betroffen. Nach der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie ist der Planbereich teilweise von einem seltenen und extremen Starkregenereignis betroffen.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis in Bezug auf Starkregenereignisse wird in die Begründung übernommen.

**D) Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

## 1.

**Bürger ID 25415, Stellungnahme vom 21.06.23**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	<p><b>1. Regelung zu Stellplätzen und Garagen (Abwägungsdefizit)</b> Unter Ziff. 6.1 schließt die Plangeberin die alleinige Nutzung eines Grundstücks im Plangebiet für Stellplätze, Garagen und bzw. oder Garagengeschosse oberhalb oder unterhalb der Geländeroberfläche (Parkbauten/Tiefgaragen) aus. Eine solche Festsetzung darf nach <b>§ 1 Abs. 3 BauGB</b> nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. An diesen fehlt es hier; im Einzelnen: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können aus <b>städtebaulichen Gründen</b> im Bebauungsplan Festsetzungen zu Stellplätzen getroffen werden. Dabei ist bei der Ausübung des Ermessens in Rechnung zu stellen, dass Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig sind (Otto, in: BeckOK BauNVO, 33. Edition 15.04.2023, § 12 Rn. 45). Dies ist ausdrücklich der <b>gesetzliche Regelfall</b>. Nach § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan <b>ausnahmsweise</b> festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Bau-</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Städtebauliche Gründe liegen vor und werden in der Begründung ausdrücklich aufgeführt. Dies sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der stadtgestalterische Aspekt zur Erhaltung des Ortsbildes: Durch eine hochbauliche Bebauung sollen Raumkanten geschaffen und somit historische Baufluchten erhalten bleiben.</li> <li>○ Der umweltbezogene Aspekt zur Verringerung von Verkehrsimmissionen und somit zur Erhaltung bzw. Förderung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Dem anhaltenden Parkdruck wird an anderer, geeigneter Stelle, hier wird insbesondere auf die Entwicklung des Quartiers Südliche Altstadt verwiesen, nachgekommen) sowie</li> <li>○ Der funktionale Aspekt: Derart zentrale Flächen der Innenstadtlage sollen primär zur Wohnraumversorgung sowie zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung effizient genutzt werden.</li> </ul> <p>Diesen städtebaulichen Zielen wird im Rahmen der kommunalen Steuerungsaufgabe sowie der gemeindlichen Planungshoheit mehr Gewicht verliehen als dem einzelnen privat-ökonomischen</p>

<p>gebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.</p> <p>Ansichts der regelhaften Zulässigkeit und der nur ausnahmsweisen Unzulässigkeit von Stellplatzanlagen, bedarf es einer <b>sorgfältigen Ermittlung und Bewertung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange</b> sowie einer entsprechenden Begründung der gewählten Festsetzung (vgl. Otto, in: BeckOK, BauNVO, 33. Edition 15.04.2023, § 12 Rn. 45). Dies gilt umso mehr, wenn – wie hier – beide grundsätzlich zulässigen Nutzungen (Stellplätze und Garagen) ausgeschlossen werden.</p> <p>Solche gewichtigen und überzeugenden städtebaulichen Gründe für den pauschalen Ausschluss der alleinigen Nutzung von Grundstücken für Stellplätze im Plangebiet hat die Stadt Lippstadt in ihrer Begründung nicht formuliert. Dabei sind gewichtige städtebauliche Gründe erforderlich, weil Bürger an ausreichenden Parkgelegenheiten im Stadtgebiet ein erhebliches Interesse haben.</p> <p>Städtebauliche Gründe für einen Ausschluss von Stellplätzen können zwar in alten Stadtkernen gegeben sein. Insbesondere kann der städtebauliche Schutz des Gebiets vor Verkehrsbelastungen berücksichtigt werden oder der Schutz des historischen Straßenbildes herangezogen werden. Dabei bleibt hier aber unklar, inwiefern die Nutzung des Grundstücks als Stellplatzanlage dem historischen Stadtbild widerspricht. Denn in der unmittelbaren räumlichen Umgebung, insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite des Grundstücks, finden sich diverse Parkplatzflächen. Es ist auch nicht ersichtlich, warum nicht beispielsweise Stellplätze im Erdgeschoss angeordnet werden dürfen, über dem sich dann die weitere hochbauliche Anlage anschließt. Von Seiten der Plangeberin nicht hinreichend berücksichtigt worden ist zudem der Umstand, dass das Grundstück seit Jahren brach liegt und wegen fehlender behördlicher Genehmigungen nicht genutzt werden kann. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen für unsere Mandantschaft müssen hinreichend gewürdigt werden.</p> <p>Wenn die Plangeberin ferner im Gebiet eine gewerbliche Nutzung ermöglichen möchte, muss sie im selben Zuge die Bewältigung des damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommens, insbesondere den Parkplatzbedarf für Besucher, würdigen. Dies erfolgt in der Begründung mit keinem Wort.</p> <p>Ferner weisen wir darauf hin, dass sich die Einwander seit nunmehr ca. 17 (!) Jahren in Gesprächen mit der Plangeberin über die bauliche Entwicklung der Liegenschaft befinden. Egal ob die Einwander eine hochbauliche Entwicklung planen und entsprechende Genehmigung beantragen oder aber eine Entwicklung als Stellplatzanlage,</p>	<p>Interesse, zumal vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Fläche gegeben sind, aber bislang nicht ausgeschöpft wurden.</p> <p>Daneben ist hier noch einmal richtig zu stellen, dass regelhaft zulässige Stellplätze und Garagen nicht pauschal ausgeschlossen werden. Lediglich wird deren Umfang im gesetzlichen Rahmen nach § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, indem die Zulässigkeit an Bedingungen geknüpft wird. Sobald eine zulässige Hauptnutzung Stellplätze erfordert, sind diese grundsätzlich auch zulässig.</p> <p>Die ehemalige Nutzung der betreffenden Parzelle bestand größtenteils aus Hochbauten. Somit widerspricht eine reine Stellplatzanlage dem historischen Stadtbild an dieser Stelle.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze für eine zulässige gewerbliche Nutzung sind laut Bebauungsplan zulässig. Auch können darüber hinaus Stellplätze für die gewerbliche Hauptnutzung (z.B. weitere Besucherstellplätze) angelegt werden, soweit es nachvollziehbare Gründe dafür gibt. Jene sind allerdings unterirdisch unterzubringen.</p>
--	---

<p>1.2</p>	<p>wurden die den Vorstellungen der Einwender entsprechenden Planungen immer wieder abgelehnt. Obwohl Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden konnten, verhängte die Plangeberin bereits im Jahr 2006 so-wie im Jahr 2017 Veränderungssperren, um die Vorhaben der Einwender zu verhindern. Dass darüber hinaus ein unabweisbares städtebauliches Bedürfnis besteht, an dieser Stelle Stellplätze zur Verfügung zu stellen, ist auch der Plangeberin bekannt. Schon in dem Schreiben der Plangeberin vom 12.07.2006 heißt es u.a. wörtlich:  <i>„Des Weiteren stehen dem Abschluss einer Ablösevereinbarung auch Belange des öffentlichen Verkehrs entgegen. Nach Mitteilung meiner Straßenverkehrsbehörde besteht im Bereich der Blumenstraße, Bahnhofstraße und Cappel ein <b>erheblicher</b> Parkdruck. Dieser Parkdruck würde weiter verstärkt, falls die für Ihr Vorhaben erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden können.“</i>  [Herv. d. d. Verf.]  An dieser Einschätzung hat sich nach Kenntnis der Einwender nichts geändert. Denn inzwischen hat sich durch viele Neubauten in der näheren Umgebung ohne Schaffung von ausreichenden Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken die Situation noch weiter verschlechtert. Am 12.09.2022 fand diesbezüglich auf Einladung der Plangeberin ein Treffen der Eigentümer der Grundstücke in der Kernstadt statt. Auch auf diesem Treffen wurde deutlich auf den Parkplatzmangel im Bahnhofsbereich hingewiesen.</p> <p><b>2. Widersprüchlichkeit der Begründung des Ausschlusses von Stellplatzanlagen</b>  Den Ausschluss der alleinigen Grundstücksnutzung für Stellplatzanlagen begründet die Plangeberin damit, dass dadurch die Errichtung unschöner reiner Stellplatzgrundstücke im Innenstadt-bereich vermieden werden soll. Unklar und offen bleibt indes, inwiefern eine begrünte Stellplatz-anlage noch dem Schönheitsbild der Plangeberin entsprochen hätte. Diese Möglichkeit der Gestaltung, die ein milderes Mittel dargestellt hätte, hat die Plangeberin nicht erwogen. Dies ist aber zwingend geboten, weil sofern auch hinreichend begrünte Stellplatzanlagen dem Planungsziel entsprechen, der Ausschluss der Stellplatznutzung im Bebauungsplan <b>unverhältnismäßig</b> wäre. Dabei hätte jede andere vom gegenwärtigen Zustand abweichende Nutzung eine erhebliche Aufwertung des Straßenbildes zur Folge. Es ist insofern nicht nachvollziehbar, weshalb die Plangeberin einen <b>entweder oder Ansatz</b> verfolgt. Entweder soll das Grundstück einer</p>	<p>Die Plangeberin erkennt weiterhin den Bedarf an notwendigen Stellplatzmöglichkeiten für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Daher lässt die Plangeberin notwendige Stellplätze ausdrücklich zu. Unzulässig sind lediglich reine Stellplatzanlagen, ohne eine jeweilige Hauptnutzung.  Das durch den Einwender angeführte Zitat spricht eindeutig erforderliche Stellplätze, aber keine gewerblichen Stellplatzanlagen an.  Ein darüber hinausgehender Parkdruck ist im Bahnhofsbereich sicherlich festzustellen. Wie oben angeführt, soll dieser an anderer Stelle gedeckt werden.</p> <p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Einwender hat die Planungsintention dahingehend missverstanden, als dass sie keinen „entweder-oder-Ansatz“ darstellt. Planungswille ist und bleibt die Bildung von Raumkanten durch hochbauliche Vorhaben.  Ist eine Bebauung einer Parzelle aus bestimmten Gründen (vorerst) nicht möglich, soll die Baulücke zwischenzeitlich (und solange, bis ein Hochbau erfolgt) eingegrünt werden, um wenigstens den grundsätzlichen städtebaulichen Ansätzen zu folgen. Eine befestigte und gewerblich betriebene (eigenständige) Stellplatzanlage ist derweil keine Interimslösung, sondern hat in der Regel mittel- bzw. längerfristig Bestand und ist schon im Grundsatz ihrer Eigenarten nicht verträglich mit der angestrebten Nutzung vereinbar. Darauf wird bereits oben eingegangen.  Die Begrünung einer Baulücke, als Gestaltungsvorschrift, soll – im Gegensatz zu einem Bau-gebot – ein milderes Mittel darstellen und einen städtebaulichen Missstand (Innenstadtbrache) überbrücken, solange bis ein Hochbau erfolgt. Eine Brache / Baulücke bildet jedoch keinesfalls den Willen der Planung ab.</p>
------------	--	--

	<p>hochbaulichen Nutzung zugeführt werden oder es soll schlicht begrünt werden. Warum eine Nutzung als begrünte Stellplatzanlage nicht in Betracht kommt, entbehrt jedes städtebaulichen Grundes. Es ist nach alldem zwingend notwendig, die Festsetzung zum Ausschluss von Stellplatzanlagen im Gebiet zu überdenken und mögliche mildere Mittel zur Aufwertung des Ortsbildes zu erwägen. Eine vollständige und nachvollziehbare Begründung ist angesichts der für unsere Mandantschaft mit dem Ausschluss der alleinigen Nutzung von Grundstücken für Stellplatzanlagen verbundenen weitreichenden Nachteile geboten.</p>	
1.3	<p><b>Rechtswidrigkeit der Planung der Einfriedung von Stellplätzen</b> Es ist nicht ersichtlich, warum nunmehr bauliche Lücken einerseits und Stellplätze andererseits unterschiedlichen Einfriedungsregelungen unterliegen sollen. Die Regelungen erweisen sich ins-gesamt als unbestimmt. Zudem fehlt auch eine Differenzierung hinsichtlich der jeweiligen Stand-orte der Stellplätze auf den Vorhabengrundstücken.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Stellplätze und bauliche Lücken unterliegen prinzipiell den gleichen Einfriedungsregelungen – baulicher (z.B. durch eine Mauer) oder gärtnerischer Art (d.h. durch eine überwiegende Grünbepflanzung) Zur Auslegung des Begriffs „gärtnerisch“ liegt ein Urteil des niedersächsischen OVGs vor. Der Gestaltungsspielraum zur Einfriedung von Stellplätzen ist allerdings im Sinne der Eigentumsfreiheit bewusst weiter gefasst, da es sich hierbei ja in der Regel um eine längerfristige Anlage und nicht, wie im Falle der Eingrünung von Baulücken, um einen zwischenzeitlichen Zustand handelt.</p>
1.4	<p><b>4. Rechtswidrigkeit der weiteren Gestaltungsvorschriften</b> Durch die Inkorporation der rechtswidrigen Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt sind auch die diesbezüglichen geplanten Festsetzungen rechtswidrig. Die Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt selbst leidet an verschiedenen Verstößen gegen den Bestimmtheitsgrundsatz.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Die für diesen Planbereich wesentlichen Punkte der Gestaltungssatzung (dies sind: 1. Dachform und Dachneigung, 2. Baukörper / Historische Parzellenstruktur, 3. Einfriedungen, 4. Garagen und Carports) wurden als eigenständige Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen und ausreichend definiert. Die weiteren Festlegungen der Gestaltungssatzung sind aus Sicht der Stadt Lippstadt ausreichend tragfähig.</p>
1.5	<p><b>5. Rechtswidrigkeit der Festsetzung zu Baulinien</b> Schließlich erweist sich auch die geplante Festsetzung von Baulinien in der konkreten Ausgestaltung als rechtswidrig. Insoweit teilt der Unterzeichner die Bedenken des OVG NRW.</p> <p>Wir haben Sie aufzufordern, die Einwendungen unserer Mandantschaft im weiteren Planungsprozess durch eine Anpassung der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Die Plangeberin möchte aus Gründen der historischen Struktur ausdrücklich eine Straßenrand/ und verdichtete Bebauung sowie eine geschlossene Bauweise verwirklicht wissen. Sie nutzt dazu das Instrument der Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO. Dies stellt aus ihrer Sicht eine völlig legitime und die einzig geeignete Vorgehensweise dar, um ihre Vorstellungen zur erreichen, ohne den / die Eigentümer weitergehend zu begrenzen. Rückwärtige Baugrenzen würden die Nutzungsmöglichkeiten deutlich einschränken. Aufgrund der angestrebten hohen Nutzungsdichte in diesem urbanen Gebiet erscheinen sie daher wenig sinnvoll. Sollte der Wunsch bestehen, zunächst nur einen Teilbereich bebauen zu wollen, kann dies ggf. mit einer Grundstücksteilung erreicht werden. Im Einzelfall könnten auch die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen.</p>