

# Amtsblatt

**Herausgeber:** Der Bürgermeister der Stadt Coesfeld

**Ausgabe:** in der Regel am 15. jeden Monats und bei Bedarf

**Bezug:** einzeln kostenlos im Bürgerbüro, Markt 8, sowie in der  
Verwaltungsnebenstelle Lette, Bahnhofsallee 10

**Abonnementpreis:** jährlich bei Postversand 12,00 € - Einzelstück 1,00 €,  
kostenlos im Internet: <http://www.coesfeld.de/amsblatt.html>

**Bestellungen:** Stadt Coesfeld, Fachbereich Zentraler Steuerungsdienst,  
Markt 8, 48653 Coesfeld, Tel.: (0 25 41) 9 39-11 03 oder -11 04,  
Fax: (0 25 41) 9 39-75 05, E-Mail: [amsblatt@coesfeld.de](mailto:amsblatt@coesfeld.de)

Jahrgang 2019	Ausgegeben am 3. September 2019	Nummer 15
---------------	---------------------------------	-----------

## Inhalt dieser Ausgabe:

61/2019 Bebauungsplan Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 122 bis 140" - Bekanntmachung  
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

154

**61/2019 Bebauungsplan Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 122 bis 140" - Bekanntmachung öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB****Öffentliche Bekanntmachung**

über Ort und Dauer der Auslegung der Unterlagen.

**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“.**Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumliche Geltungsbereich)

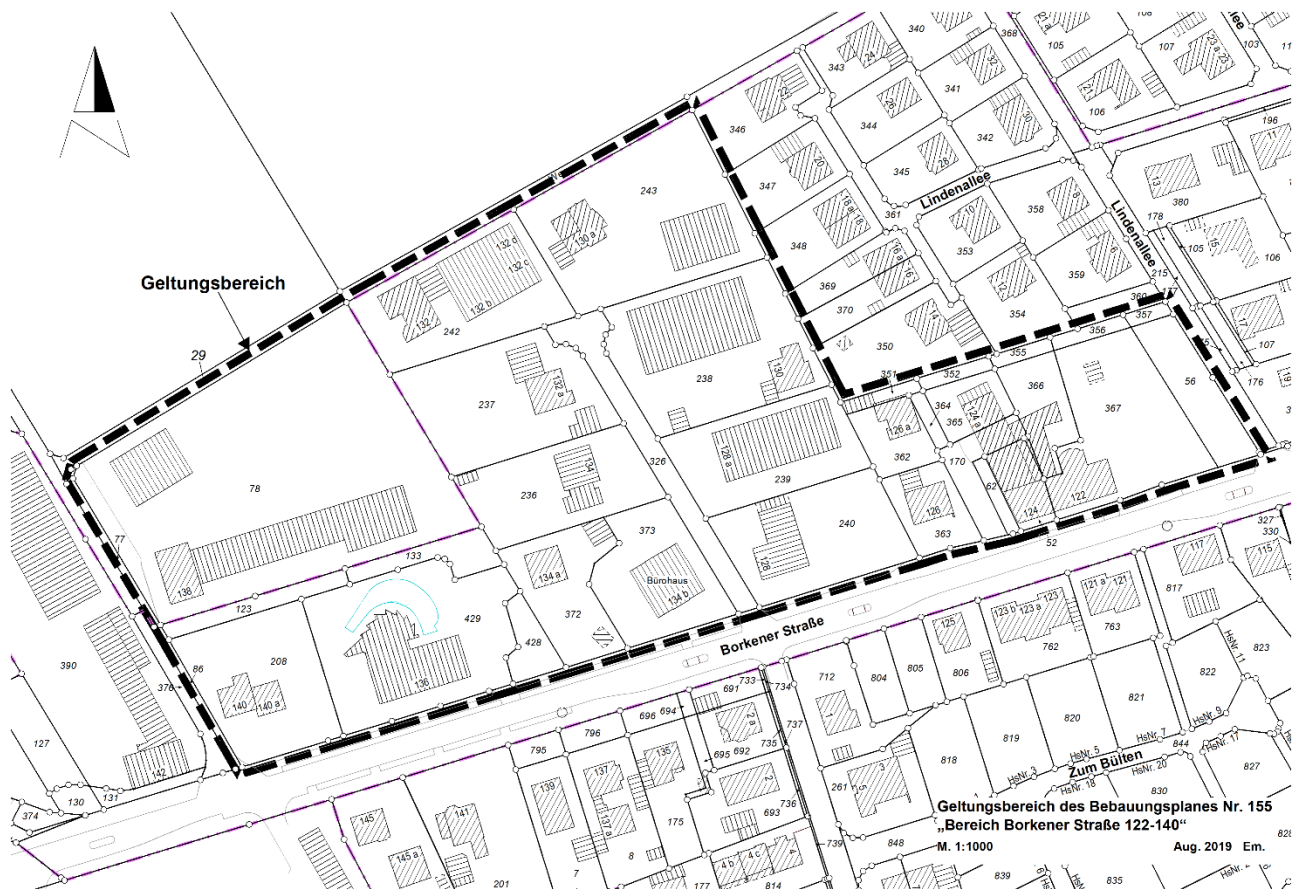
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ befindet sich nördlich der Borkener Straße auf Höhe der Borkener Straße 122 bis 140.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36, Flurstücke 52, 56, 62, 170, 123, 133, 208, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 326, 351, 352, 355, 356, 357, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 372, 373, 428, 429 und
- Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62, Flurstück 78.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ wird aus dem nachfolgendem Übersichtsplan ersichtlich.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



### Planungsanlass / Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ sollen

- die Anzahl der Vollgeschosse
- die maximal zulässige Baukörperhöhe,
- und die maximal überbaubaren Flächen (Baugrenzen) festgelegt werden.

Eine bauliche Ausnutzung mit 3 Vollgeschossen soll im Plangebiet zugelassen werden, damit hier mehr Nutzflächen (Wohnflächen und mehr Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe) entstehen können. Hiermit soll ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet und die Innenentwicklung von Coesfeld sowie die lokale Wirtschaft (mehr Flächen bzw. höhere Gebäude für nicht störende Gewerbebetriebe) gefördert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 155 sollen im Plangebiet bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, hinsichtlich der maximal zulässigen Baukörperhöhen, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Flächen, geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans (max. Baukörperhöhe, max. Anzahl der Vollgeschosse, Baugrenzen) sicherstellen, dass im Plangebiet eine städtebaulich verträgliche bauliche Verdichtung erfolgt.

Weiterhin sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 155 klare, rechtsverbindliche Aussagen zu den hier zulässigen maximalen Baukörperhöhen, maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und den maximal zulässigen überbaubaren Flächen getroffen werden, um den Eigentümern im Plangebiet Planungssicherheit zu verschaffen. Vor dem Hintergrund, dass unterschiedliche Interessen bezüglich der Zulässigkeit von dreigeschossigen Gebäuden mit einer Höhe von knapp unter 9,50 m bezogen im Plangebiet vorhanden sind, ist Steuerungsbedarf vorhanden und eine eindeutige planerische Festlegung bezüglich dieser Punkte (max. zulässige Baukörperhöhe und max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse) sinnvoll. Ab 3 Vollgeschossen wird z.B. die barrierefreie Erschließung durch Aufzugsanlagen wirtschaftlich. Aus städtebaulicher Sicht ist eine dreigeschossige Bebauung an dieser Stelle sinnvoll und bewegt sich im städtebaulich vertretbaren Rahmen.

Da weitere Steuerungsvorgaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich sind, sondern im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB möglich sind, soll der Bebauungsplan lediglich als einfacher und nicht als qualifizierter Bebauungsplan nach BauGB aufgestellt werden.

### Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Der B-Plan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs von Coesfeld und trägt unmittelbar zur Innenentwicklung von Coesfeld bei, indem dieser Möglichkeiten zur Erhöhung der Bebauungsdichte im Plangebiet schafft.
- Aufgrund der innerhalb des B-Plans Nr. 155 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von maximal 28.970 m<sup>2</sup> (durch Festsetzung von Baugrenzen) ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich, in der auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht im Rahmen des B-Plans Nr. 155 nicht (es liegen keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 des UVPG vor).

Nach Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 13a BauGB soll der B-Plan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Damit gelten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 155 im beschleunigten Verfahren u.a. die

Regelungen des § 13 (2) BauGB. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB verzichtet werden.

**Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ der Stadt Coesfeld wird hiermit gemäß § 3 (2) BauGB mit Hinweis auf § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Sämtliche Unterlagen mit Planzeichnung, Begründung einschließlich der vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen, liegen in der Zeit vom

**12.09.2019 bis einschließlich 12.10.2019**

**bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Markt 8, Fachbereich 10 -Bürgerbüro-, Zimmer 1 während der Dienststunden**

**montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 18:00 Uhr und  
samstags von 10.00 Uhr bis 12:00 Uhr**

zu jedermanns Einsicht aus.

Sämtliche Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ finden Sie auch im Internet unter der Adresse [www.coesfeld.de/planung](http://www.coesfeld.de/planung).

Zusätzlich kann die Planung nach vorheriger Terminabstimmung mit Herrn Schmitz (Telefon 02541-939-1311) oder mit Herrn Naim (Tel.-Nr. 02541-939-1809), erörtert werden.

#### **Hinweise zu Umweltbelangen:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können folgende **umweltbezogene Informationen** eingesehen werden:

Neben dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ und seiner Begründung sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ (Stand: August 2019)

#### **Hinweise**

- Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.
- Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
- Nach § 13a (3) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen,
  - dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
  - wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

#### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ der Stadt Coesfeld wird gemäß § 2 Abs. 4 BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Coesfeld, 02.09.2019

Heinz Öhmann  
Der Bürgermeister