



Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	2
2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	4
3. Merkmale des Bebauungsplans	5
4. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der vorauss. betroffenen Gebiete	7
5. Zusammenfassende Beurteilung	9

Stadt Coesfeld

Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr

Markt 8

48653 Coesfeld

Bearbeiter:

Bauassessor, Dipl.-Ing. David Naim

Stand: August 2019

1. Anlass

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“ soll

- eine höhere Bebauung im Plangebiet, in Bezug auf die hier maximal zulässige Baukörperhöhe,
- und Anzahl der Vollgeschosse,

ermöglicht

- und die maximal überbaubaren Flächen (Baugrenzen)

festgelegt werden.

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. Aktuell existiert im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 kein Bebauungsplan, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

Eine höhere bauliche Ausnutzung 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 dreigeschossige Gebäude mit einer Höhe von knapp unter 9,50 m bezogen auf die Geländehöhe im Plangebiet kontrovers hinsichtlich einer städtebaulichen Verträglichkeit diskutiert werden, ist eine Festlegung in dieser Sache (max. zulässige Baukörperhöhe und max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse) von besonderer Relevanz und der Steuerungsbedarf erforderlich. Seitens der Stadt Coesfeld wird die Auffassung vertreten, dass mit einer dreigeschossigen Bebauung an

dieser Stelle keine städtebaulichen Probleme bzw. bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden und sich die Bebauung daher im städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegt.

Der B-Plan Nr. 155 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Aufgrund der innerhalb des B-Plans Nr. 155 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von maximal 28.970 m² (durch Festsetzung von Baugrenzen) ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für B-Pläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

In dieser Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

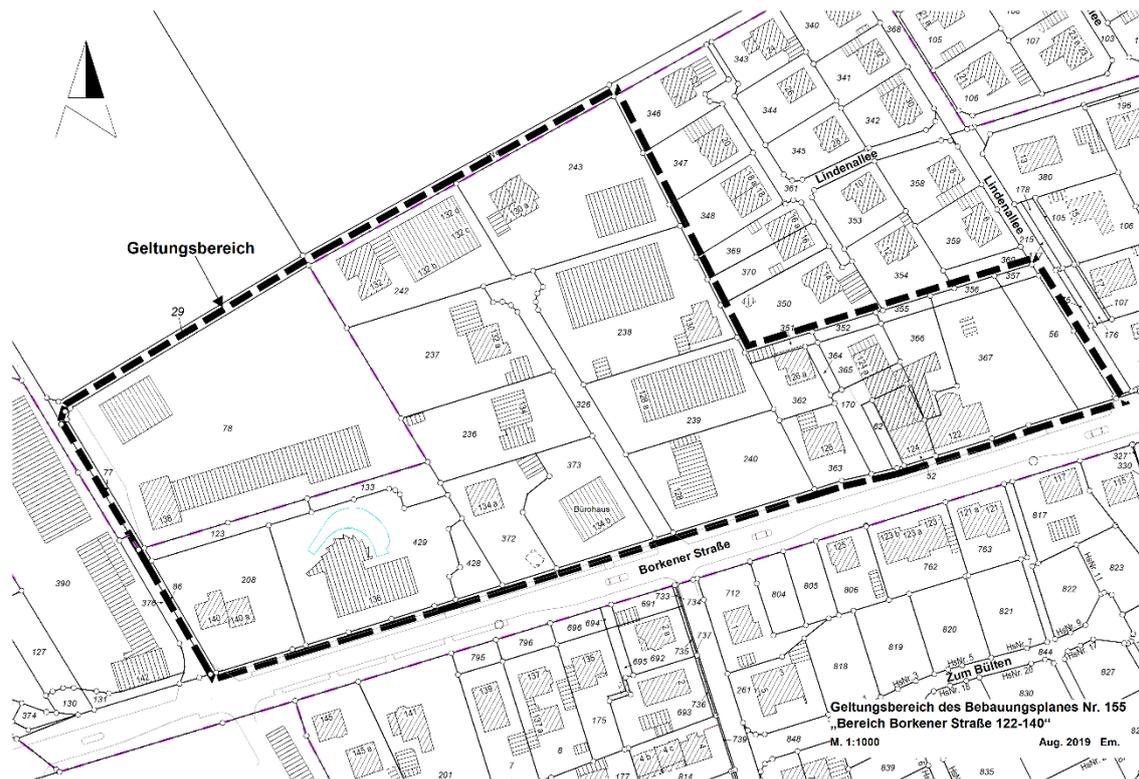
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ befindet sich nördlich der Borkener Straße auf Höhe der Borkener Straße 122 bis 140.

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)



3. Merkmale des Bebauungsplans			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
insbesondere in Bezug auf				
3.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Vorprüfungsrelevante Punkte des Bebauungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). 		X
		<ul style="list-style-type: none"> Eine Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant. Diese werden weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt, so dass mit der Planung diesbezüglich keine Veränderungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan Nr. 155 setzt lediglich Baugrenzen fest, welche die maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet auf eine Fläche von insgesamt 28.970 m² begrenzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der heute vorhandenen Bestandsbebauung, so dass auch diesbezüglich nur marginale Veränderungen in Bezug auf die maximal versiegelten Flächen im Plangebiet zu erwarten sind. Weitere vorprüfungsrelevante Punkte des B-Plans Nr. 155 sind nicht bekannt. 		X
3.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none"> Der B-Plan Nr. 155 wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan). Da der Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung macht (einfacher Bebauungsplan) gilt dieser an die übergeordneten Pläne und Programme (wie Regionalplan, Flächennutzungsplan) angepasst. Durch den B-Plan Nr. 155 werden keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme bewirkt. 		X
3.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage des Planbereichs (innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges), der vorliegenden Bebauung und hohen Versiegelung des Plangebietes als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung überformt und von nachrangiger Bedeutung. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, 		X

	nachhaltigen Entwicklung;	<p>Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des B-Plans Nr. 155 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine wesentliche planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Planung des B-Plans Nr. 155 nicht zu erwarten, da mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Situation des Plangebietes verbunden sind und hierzu keinerlei Regelungen enthält. Auch eine Zunahme des Gewerbelärms ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da der B-Plan hierzu keine Regelungen enthält (die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin im Rahmen der Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB beurteilt). 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insb. der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist. 		X
3.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<ul style="list-style-type: none"> • Durch den B-Plan Nr. 155 werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. 		X
3.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des B-Plans Nr. 155. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften. 		X

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
insbesondere in Bezug auf				
4.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		X
4.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung.		X
4.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Es handelt sich bei dem B-Plan Nr. 155 um einen Angebotsbebauungsplan, der nicht auf die Umsetzung eines bestimmten Vorhabens ausgerichtet ist. Eine detaillierte Prüfung der konkreten Umweltauswirkungen bzw. Risiken für die Umwelt die auf Grundlage des B-Plans entstehen könnten ist daher nicht möglich.		X
4.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der B-Plan Nr. 155 bezieht sich auf den in Kap. 2 beschrieben räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		X
4.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Eine zusätzliche Versiegelung bzw. Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant.		X
4.6	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete			
4.6.1	Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen		X

4.6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
4.6.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
4.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutz- gebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
4.6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
4.6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heil- quellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungs- gebiete (gem. § 76 WHG)	Nicht betroffen		X
4.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		X
4.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungs- gesetzes	Auswirkungen auf andere Zentrale Orte, Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten.		X
4.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Innerhalb des Plangebietes sind in der Denkmalliste der Stadt Coesfeld keine Denkmäler eingetragen und keine erhaltenswerten Gebäude bekannt. Weitergehende Regelungen bzw. Festsetzungen zur Sicherung denkmalrechtlichen Belange im Rahmen des B-Plans Nr. 155 sind daher nicht erforderlich. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass möglicherweise Einrichtungen von archäologischem Interesse im Plangebiet vorliegen könnten wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt: „Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden		X

		Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).“		
--	--	--	--	--

5. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.