

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
21.01.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	02.02.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	17.02.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.02.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 128 bis 140"

- **Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereiches**
- **Beschluss über die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes**
- **Beschluss zur Durchführung der erneuten Offenlage**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 155 von „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ in „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ zu ändern.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ zu verkleinern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ wird nunmehr im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Lindenallee sowie durch die Grundstücksgrenzen der Borkener Straße 126 und 126a begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst auf der Flur 36, Gemarkung Coesfeld-Stadt, die Flurstücke: 123, 133, 208, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 326, 372, 373, 428 und 429 sowie auf der Flur 62, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, die Flurstücke: 221, 222, 223, 224 und 225. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Anlage 12.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB erneut an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A) Hintergrund / Bisheriges Planverfahren

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ ist bereits 2019 eingeleitet worden. Ausgangspunkt war die Genehmigung von zwei Wohngebäuden mit drei Hauptnutzungsebenen und mit einer Höhe von 9,42 m (bezogen auf das Geländenniveau) auf den Grundstücken Borkener Str. 138a und 138b. Da die planungsrechtliche Zulässigkeit in dem Gebiet nicht durch einen Bebauungsplan geregelt ist, erfolgte die Beurteilung auf Basis des § 34 BauGB. Der Paragraph sieht vor, dass sich ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils die nähere Umgebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche einfügen muss. Damit hat der Gesetzgeber auch einen gewissen Auslegungsspielraum eröffnet. Gegen die Baugenehmigung ist eine Beschwerde bei der Oberen Bauaufsicht (Fachaufsicht Kreis Coesfeld) eingereicht worden. Eine Klage gegen die Baugenehmigung wurde wegen der fehlenden Betroffenheit nachbarschützender Belange und eingehaltener Abstandsflächen nicht angestrebt.

Die sich aus dieser Situation ergebenden möglichen Spannungen im Planbereich waren Anlass dafür, dass sich die Fachaufsicht und die Stadtverwaltung darauf verständigt haben, mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB Rechtsklarheit im gesamten Bereich zu schaffen. Der in der Zeit vom 12.09.2019 bis 12.10.2019 offengelegte Bebauungsplan enthielt lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Festgesetzt wurden daher lediglich eine max. III-geschossige Bauweise nach der alten Fassung der BauO NRW (2019), eine max. Höhe baulicher Anlagen von 10,00 m (mit Ausnahme Bäckerei Mey, da der Baukörper im Bestand schon 10,00 m überschreitet) und die überbaubare Grundstücksfläche durch eine großzügige Festlegung der Baugrenzen. Weitere Festsetzungen, etwa zur Grün- oder Gebäudegestaltung oder zur Art der baulichen Nutzung etc. wurden nicht getroffen, da die Stadtverwaltung die Regelungen des § 34 BauGB hierfür für ausreichend erachtet hat.

Aus den Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer:innen im und angrenzend am Plan zur Offenlage wurde ersichtlich, dass sowohl die max. zulässige III-Geschossigkeit als auch den B-Plan im Allgemeinen auf Ablehnung stieß. Weitere Einwendungen der Öffentlichkeit bezogen sich insbesondere auf die erteilte Baugenehmigung der zwei Mehrfamiliengebäude und somit nicht auf den Bebauungsplan. Seitens der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange wurden lediglich Hinweise zur wirksamen Brandbekämpfung, auf vorhandene und zu erhaltene Telekommunikationslinien sowie auf Betriebe, die in der Lage sind erhebliche Umweltauswirkungen i.S.d. § 3 BimSchG hervorzurufen. Die in der Offenlage vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken sind in den Anlagen 1-3 der Beschlussvorlage beigefügt. Da sich die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken auf den alten B-Plan Entwurf von 2019 beziehen (Näheres dazu im Folgenden) oder auf bereits erteilte Baugenehmigungen und künftige Baugenehmigungsverfahren beziehen, wird derzeit von einer vorzeitigen Abwägung abgesehen. Eine vorzeitige Abwägung ist ergänzend deshalb nicht erforderlich, da der Bebauungsplan auf Basis des [Ratsbeschlusses vom 07.11.2019](#) (Ratsprotokoll Seite 6-7) gänzlich überarbeitet worden ist und erheblich vom Entwurfsstand aus dem Jahr 2019 abweicht. Gleichwohl muss und wird eine abschließende Abwägung der Stellungnahmen zum Satzungsbeschluss stattfinden.

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 07.11.2019, in der die Stadtverwaltung damit beauftragt worden ist, gemeinsam mit den Anlieger:innen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld konsensfähige Festsetzungen zu erarbeiten. Damit wurde weder ein Beschluss über die Abwägung der eingebrachten Belange getroffen, noch der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 155 beschlossen.

In der darauffolgenden Zeit erfolgte eine intensive Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch mehrere Informations- und Beteiligungsveranstaltungen. Nach längerer Pause im Planverfahren, u.a. aufgrund der Corona-Pandemie, wurde am 11.08.2020 eine Veranstaltung mit den Anlieger:innen im Plangebiet und in der Umgebung als Präsenzveranstaltung durchgeführt. Zuvor erfolgten Einzelgespräche mit Gewerbetreibenden im Gebiet, bei denen die aktuelle Nutzung von

der in der Baugenehmigung dargelegten Nutzung abweicht. Die Veranstaltung diente der Information über das Planverfahren sowie als erster Schritt zur Abstimmung über die gewünschte Entwicklung im Plangebiet, insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, die bislang nicht im B-Plan festgesetzt worden war. Das Protokoll und die Präsentation zu der Veranstaltung vom 11.08.2020 sind der Vorlage in den Anlagen 4 und 5 beigefügt.

Zur Vorbereitung auf die nächste Beteiligungsveranstaltung am 05.05.2021, die pandemiebedingt digital als Videotelefonat stattfand, wurde mit den Anlieger:innen vereinbart, Wünsche und Anregungen zur künftigen Entwicklung des Plangebietes an die Verwaltung heranzutragen. Auf dieser Basis hat die Stadtverwaltung verschiedene Varianten geprüft und ein grobes von der Stadtverwaltung favorisiertes Plankonzept entwickelt. Das Ergebnis aus den Rückmeldungen der Anlieger:innen und das Plankonzept wurden in der digitalen Veranstaltung dargelegt. Zuvor erfolgte zur Vorbereitung eine umfassende schriftliche Mitteilung an die Anlieger:innen, in der bereits die Vor- und Nachteile der Konzeption aufgelistet wurden und dargelegt wurde, wieso einzelnen Anregungen nicht gefolgt werden kann (s. Anlage 6). Die Präsentation und das Protokoll sind zu dieser Veranstaltung sind in den Anlagen 7 und 8 enthalten.

Im Anschluss an die Veranstaltung erfolgte auf Basis der Rückmeldungen und Anregungen eine erneute Prüfung der Konzeption und eine Entwicklung verschiedener Varianten. Neben der von der Verwaltung erarbeiteten „gemäßigten“ Variante wurde eine „offene“ Variante, in der der größtmögliche Entwicklungsspielraum eröffnet wird, und eine „restriktive“ Variante, in der die bauliche Entwicklung stärker reglementiert wird, erarbeitet. Im Nachgang der Veranstaltung am 05.05.2021 erfolgte auf Bitte der Eigentümer:innen um den Stichweg ein erneutes Gespräch am 26.06.2021 im Stadtschloss. Die Teilnehmer:innen brachten weitere Anregungen in die Diskussion mit ein, sodass auf dieser Basis eine vierte Variante „Wunschvariante“ erarbeitet worden ist (s. Anlage 9). Die Varianten wurden jeweils auch den Ausschüssen und dem Rat vorgestellt (s. Beschlussvorlagen [174/2021](#) und [223/2021](#)).

In einem letzten Schritt wurden die Varianten zur Abstimmung an die Anlieger:innen der Borkener Str. 122 bis 140 übersendet. Das Abstimmungsverfahren ist in der [Beschlussvorlage 223/2021](#) detailliert beschrieben, ebenso wie die zur Abstimmung gestandenen Varianten. In der Zeit vom 17.09.2021 bis zum 18.11.2021 wurde den Anlieger:innen die Möglichkeit gegeben, für das von Ihnen favorisierte Konzept abzustimmen. Dabei wurde deutlich darauf hingewiesen, dass mit der Auswahl eines Plankonzeptes lediglich ein Grundstein für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans gelegt wird und sich im Rahmen der Erarbeitung des Plans, sofern städtebaulich oder planungsrechtlich erforderlich, auch Änderungen ergeben können. Ebenso ist darauf hingewiesen worden, dass die Planungshoheit beim Rat der Stadt Coesfeld liegt und etwaige Ansprüche aus der Abstimmung nicht geltend gemacht werden können (s. Anlage 10). Auf Basis der Bewertungsmatrix erhielt die „offene“ Variante den größten Zuspruch. Das Ergebnis wurde dem Ausschuss für Planen und Bauen in der Sitzung am 02.12.2021 vorgestellt (s. [Beschlussvorlage 368/2021](#)). Entgegen dem Vorschlag der Stadtverwaltung, die offene Variante weiter auszuarbeiten, hat sich der Ausschuss dazu entschieden, die „Wunschvariante“ weiter zu verfolgen und dabei die Bewohner:innen der angrenzenden Wohnbebauung an der Lindenallee stärker zu berücksichtigen und das mit MI 1 bezeichnete Gebiet um den Bereich MI 2a zu erweitern (s. [Niederschrift zur Sitzung vom 02.12.21, TOP 4](#)).

B) Änderung des Geltungsbereiches und der Bezeichnung des B-Plans Nr. 155

Auf Basis der Entscheidung vom 02.12.2021 hat die Stadtverwaltung nun einen Bebauungsplanentwurf für die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Dabei ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches noch einmal überprüft worden. Im Ergebnis ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass der Bereich um die Bäckerei Mey (Flurstücke 351, 362, 363, 364, 170, 352, 365, 62, 52, 355, 366, 356, 367, 357 und 56 der Flur 36, Gemarkung Coesfeld-Stadt) nicht mehr vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 155 erfasst werden muss. Dies liegt darin begründet, dass hierfür kein Steuerungsbedarf (mehr) gesehen wird, weshalb keine Grundlage gegeben ist, den Bereich zu überplanen (s. § 1 (3) S. 1 BauGB).

Anders als im übrigen Plangebiet ergeben sich für diesen Bereich klare und unstrittige Regelungen auf Basis des § 34 BauGB. Es gibt eine klare funktionale Grenze zwischen dem

Bereich um den Stichweg (Borkener Str. 126-130a und 132c-134b) und dem Bereich um die Bäckerei Mey. Während der Bereich westlich des o.g. Bereiches deutlich durch eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen geprägt ist, ist der Bereich um die Bäckerei der reinen Wohnbebauung der Lindenallee zuzuordnen. Für künftige Bauvorhaben im Bereich um die Bäckerei herum ist daher die Eigenart der näheren Umgebung, also der Lindenallee, heranzuziehen. Diese ist durch eine reine Wohnbebauung aus I-II geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und einer offenen Bauweise geprägt. Aufgrund der vorhandenen Gärten ist der Versiegelungsgrad vergleichsweise gering. In Anlage 11 wird der Bereich, nach dem künftige Vorhaben hinsichtlich des Tatbestandsmerkmals des „sich in die nähere Umgebung Einfügens“ zu beurteilen sind abgegrenzt. Ein Steuerungsbedarf wird daher nicht mehr gesehen, da somit bspw. auch die Belange der direkt angrenzenden Bewohner:innen an der Lindenallee berücksichtigt werden. Die Verwaltung sieht im Übrigen nicht die Möglichkeit, dass der Baukörper der Bäckerei Mey als Referenzobjekt für ein künftiges Vorhaben in diesem Bereich herangezogen werden könnte, da dieser aufgrund seiner Dimensionen als ein Fremdkörper gesehen werden muss.

Da der Geltungsbereich nicht mehr die Grundstücke Borkener Str. 126, 126a, 124a, 124 und 122 umfasst, ist es zur Vermeidung von Widersprüchen und Irritationen erforderlich, die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 155 entsprechend anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 155 soll künftig die Bezeichnung „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ erhalten.

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 155 von „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ in „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ zu ändern.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 155 umfasst somit künftig nur noch folgende Flurstücke:

Auf der Flur 36, Gemarkung Coesfeld-Stadt: 123, 133, 208, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 326, 372, 373, 428 und 429

sowie auf der Flur 62, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel: 221, 222, 223, 224 und 225.

Die genaue Abgrenzung wird ersichtlich aus der Anlage 12.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ zu verkleinern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ wird nunmehr im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Lindenallee sowie durch die Grundstücksgrenzen der Borkener Straße 126 und 126a begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst auf der Flur 36, Gemarkung Coesfeld-Stadt, die Flurstücke: 123, 133, 208, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 326, 372, 373, 428 und 429 sowie auf der Flur 62, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, die Flurstücke: 221, 222, 223, 224 und 225. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Anlage 12.

C) Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes zur erneuten Offenlage

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung für die erneute Offenlage können den Anlagen 13 und 14 entnommen werden. Im Folgenden werden die Inhalte des B-Plans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ kurz umschrieben.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters der Bestandssituation des Gebietes und seiner Funktion als Pufferzone zwischen Wohnbebauung im Osten (Lindenallee) und Gewerbe im Westen (u.a. „Am Weißen Kreuz“ und Westfleisch) wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird in insgesamt vier Bereiche (MI 1, MI 2, MI 2* und MI 3) gegliedert, wobei für MI 2* mit Ausnahme einer Fremdkörperfestsetzung (s.u.) dieselben Festsetzungen gelten wie für MI 2. Damit wird in allen Teilbereichen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe planungsrechtlich zugelassen. Nicht zugelassen sind hingegen Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe, da erstere zu einem „Trading-Down-Prozess“ führen können bzw. häufig mit einem hohen Verkehrsaufkommen, insb. in den Abendstunden, verbunden sind und sich zweitens aufgrund ihrer üblichen Dimensionen nicht in die gewachsenen Baustrukturen einfügen würden.

Einzelhandel wird zwar ausnahmsweise ermöglicht, jedoch nur, wenn es sich nicht um großflächigen Einzelhandel handelt und als Hauptsortiment nur nicht zentrenrelevante Sortimente gehandelt werden. Dies dient der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Coesfelds.

In den Bereichen MI 1 – MI 2* sind Tankstellen nicht zulässig und Schank-, Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig, wenn über entsprechende Gutachten die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Damit soll der etwas ruhigere Charakter im rückwertigen Bereich gewahrt und eine hohe Verkehrsbelastung der nicht mit einem Gehweg ausgestatteten Erschließungswege vermieden werden.

In MI 3 sind hingegen Tankstellen ausnahmsweise und Schank-, Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, da sich hier aufgrund der Borkener Straße eine besondere (verkehrliche) Lagegunst ergibt. Bei Tankstellen muss im Bauantrag ebenfalls die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit über ein Gutachten nachgewiesen werden.

Fremdkörperfestsetzung im MI 2*

Der Montage- und Kabelbaubetrieb wird als Fremdkörper festgesetzt, was mit der UIB abgestimmt worden ist. Der Betrieb ist in einer typisierenden Betrachtung als das Wohnen störend einzustufen und daher generell nicht in einem Mischgebiet zulässig. Über die Fremdkörperfestsetzung sind Erneuerungen der aufgeführten baulichen Anlagen generell zulässig, Änderungen oder Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird bzw. nachts 45 dB(A) und tags 60 dB(A) nicht überschritten werden. Damit werden die Belange des Eigentums in Einklang mit der schützenswerten Wohnbebauung an der Lindenallee gebracht.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet wird auf 10,00 m beschränkt und zur genaueren Bestimmung in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Dabei werden die Gebäudehöhen in MI 2 und MI 2* in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt, sodass Gebäude mit einem Flachdach max. 8,50 m hoch sein dürfen, solche mit einem geneigten Dach hingegen 10,00 m, wobei die Traufhöhe auf 7,00 m festgesetzt wird. Für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig. Die Geschossigkeit wird in allen Bereich auf II-Vollgeschosse nach der geltenden BauO NRW festgesetzt. Das entspricht dem Wunsch der Anlieger:innen und der Umgebung, eröffnet einen Entwicklungsspielraum und wird als städtebaulich verträglich eingestuft.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden gemäß der in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für Obergrenzen auf 0,6 (= 60 % des Grundstücks dürfen versiegelt werden) und auf 1,2 (= die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse darf max. 120 % der Grundstücksfläche betragen) festgesetzt. Das entspricht der gewünschten baulichen Ausnutzung der Grundstücke und steht im Einklang mit dem Ziel der Innenentwicklung, zumal das Gebiet in Teilen ohnehin bereits sehr stark versiegelt ist und die Flächen ihre bodenrechtliche Schutzbedürftigkeit daher bereits verloren haben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von großzügigen Baugrenzen wird die größtmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt. Dabei wird zur benachbarten Bebauung ein Abstand von 3,00 m eingehalten und damit eine unzumutbare Verschattung durch bauliche Anlagen o.Ä. vermieden. Zur Borkener Str. wird ein Abstand von 5,00 m vorgesehen, um eine einheitliche Bauflucht zu erreichen.

Bauweise

Die Bauweise wird insgesamt als eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch seitliche Grenzabstände der Gebäude zueinander einzuhalten sind und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Halle (Länge > 50 m) wird im MI 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, durch die lediglich ausnahmsweise eine

Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, wenn dies betrieblich erforderlich ist. So wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Gestalterische Vorgaben

Im Gebiet sind künftig Flachdächer, Walm- und Satteldächer zulässig, wodurch die Bestandssituation festgesetzt wird und das vorhandene Ortsbild weitergeführt werden soll. Sattel- und Walmdächer dürfen dabei eine Dachneigung von 50° nicht überschreiten, die Hauptdachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Aufgrund der Bestandssituation sind auch Mischformen aus den genannten Dachformen zulässig, sofern die max. Gebäudehöhen und Dachneigungen nicht überschritten werden.

Aufgrund der Eingangssituation zum Stadtkern sind lediglich Werbeanlagen in einer Größe von 10 m² an der Stätte der Leistung (= keine Fremdwerbung) zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 dabei nicht überschreiten, außer es handelt sich um Fahnenmaste, dann ist ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 7,00 zulässig, wenn das Banner max. 5 m² groß ist.

D) Hinweis zum Planverfahren

Da der B-Plan auf Basis des § 13a BauGB aufgestellt wird und eine Grundfläche von unter 20.000 m² aufweist (ca. 16.340 m²) kann u.a. auf folgende sonst übliche Verfahrensschritte / Bestandteile verzichtet werden:

- Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Umweltprüfung und Umweltbericht
- Eingriffsausgleich
- Änderungsverfahren zum FNP, sofern der Plan von der Darstellung abweicht (lediglich Anpassung im Rahmen der Berichtigung)

Zwar entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht, aber das bedeutet nicht, dass umweltrelevante Belange in der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Im Verfahren wurde überschlägig geprüft, inwieweit Anzeichen für eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass diese aufgrund des in Teilen sehr hohen Versiegelungsgrades, des Verlustes der bodenrechtlichen Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden, der vollständigen Bebauung sowie der weitgehend ohnehin schon bestehenden Baurechte nicht erkannt werden. Dies gilt umso mehr, als dass das Gebiet bereits seit mehreren Jahrzehnten baulich genutzt wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in großer Entfernung zu Schutzgebieten und Störfallbetrieben, sodass sich hieraus auch keine Beeinträchtigung auf Schutzgüter im und außerhalb des Planbereiches ergeben.

Beschlussvorschlag 3

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB erneut an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ zu beteiligen.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange aus der Offenlage mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken
3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange aus der Offenlage ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken
4. Präsentation der Bürgerveranstaltung vom 11.08.2020
5. Protokoll der Bürgerveranstaltung vom 11.08.2020

6. Anschreiben an die Anlieger:innen zur Beschreibung der favorisierten Variante
7. Präsentation der Bürgerveranstaltung vom 05.05.2021
8. Protokoll der Bürgerveranstaltung vom 05.05.2021
9. Protokoll des Gespräches mit den Anlieger:innen des Stichweges vom 26.05.2021
10. Anschreiben zur Abstimmung über die weiterzuverfolgende Variante
11. Bereich, nach dem Vorhaben auf dem Grundstück der Bäckerei künftig auf Basis des § 34 BauGB beurteilt werden
12. Angepasster Geltungsbereich des B-Plans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“
13. Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage
14. Begründungsentwurf zur erneuten Offenlage