

# Hinweise und Regeln CoronaSchutzV NRW – gültig bis 11.08.2020

Veranstaltungen und Versammlungen mit bis zu 300 Teilnehmern dürfen stattfinden, wenn geeignete Vorkehrungen zur Hygiene, zur Steuerung des Zutritts und zur Gewährleistung eines Mindestabstands von 1,5 Metern (auch in Warteschlangen) sichergestellt sind. Außer im Freien ist zudem die einfache Rückverfolgbarkeit sicherzustellen. Sitzen Teilnehmer während der Veranstaltung auf festen Plätzen, muss – bei Sicherstellung der besonderen Rückverfolgbarkeit – der Mindestabstand nicht eingehalten werden.

Und: In geschlossenen Räumen gilt außerhalb des Sitzplatzes die Maskenpflicht.

**Sie gilt auch bei der angedachten Nutzung des Standmikrofons während der Diskussion.**

**Fragen?**

**Bürgerinformation und Dialog zur  
Weiterführung des  
Bebauungsplanaufstellungsverfahrens  
Nr. 155  
„Borkener Straße 122-140“**

**11.08.2020**  
(Nachholtermin vom 24.03.2020)

# Gliederung des Vortrags

1. Kurzer Rückblick und Stand des Verfahrens –  
Beschluss Rat auf Ergänzung Öffentlichkeitsbeteiligung durch  
Dialog in einer Bürgerversammlung/Eigentümerinformation
2. Kurzer Rückblick auf Planungshistorie
3. Entwurf Bebauungsplan Nr. 155
  - a) Entwurf 10/2019:
  - b) Überarbeitung 2020: Entwicklungswunsch Gewerbegebiet /  
Mischgebiet / Wohngebiet im Vergleich
4. Verständnis Rückfragen direkt im Vortrag  
- danach erst bitte Diskussion
5. Weiterer Verfahrensablauf

# 1. Kurzer Rückblick und Stand des Verfahrens – Beschluss Rat auf Ergänzung Öffentlichkeitsbeteiligung durch Dialog in einer Bürgerversammlung / -information

**Bild aufgrund des Datenschutzes  
entfernt. Bei berechtigtem Interesse  
ist eine Einsichtnahme vor Ort  
möglich.**

Nach Baubeginn Juni 2019:  
starke Bedenken gegen  
Gebäudevolumen mit 3 Wohn-/  
Nutzungsebenen

- Keine Klage, aber  
Fachaufsichtsbeschwerde  
Oktober 2019

Obere Bauaufsicht: aus Fachaufsichtsbeschwerde resultiert Empfehlung der Aufstellung eines Bebauungsplans

- Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 155 als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB >> mehr Rechtssicherheit
- Obere Bauaufsicht wartet auf Ergebnis der Bauleitplanung für Rückmeldung an Ministerium

Klarstellung:

Mit Bebauungsplanaufstellung ist kein nachträglicher Einfluss auf zurecht erteilte Baugenehmigung möglich

Frage im Bauleitplanverfahren:

Soll zulässige Entwicklung

- a) nun auch auf anderen Grundstücken klarstellend festgesetzt werden
- b) oder im Konsens der Eigentümer eingeschränkt werden ?

## Erarbeitung Entwurf des Bebauungsplan

### Formelle Verfahrensschritte:

- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom 12.09. - 12.10.2019 des Bebauungsplans Nr. 155
  
- Ergebnis seitens der Träger öffentlicher Belange
  - keine Anregungen und Bedenken, aber Hinweis auf mögliche Konflikte Gewerbe – Wohnen bei Verstärkung einer Nutzung zu Lasten der anderen
  
- Ergebnis seitens der Eigentümer\*innen + Bürger\*innen
  - Ablehnung III-geschossige Bauweise
  - Nicht eindeutige Rückmeldung: anzustrebender Gebietscharakter
  - Ablehnung des Bebauungsplans an sich

## Rat beschließt am 07.11.2019:

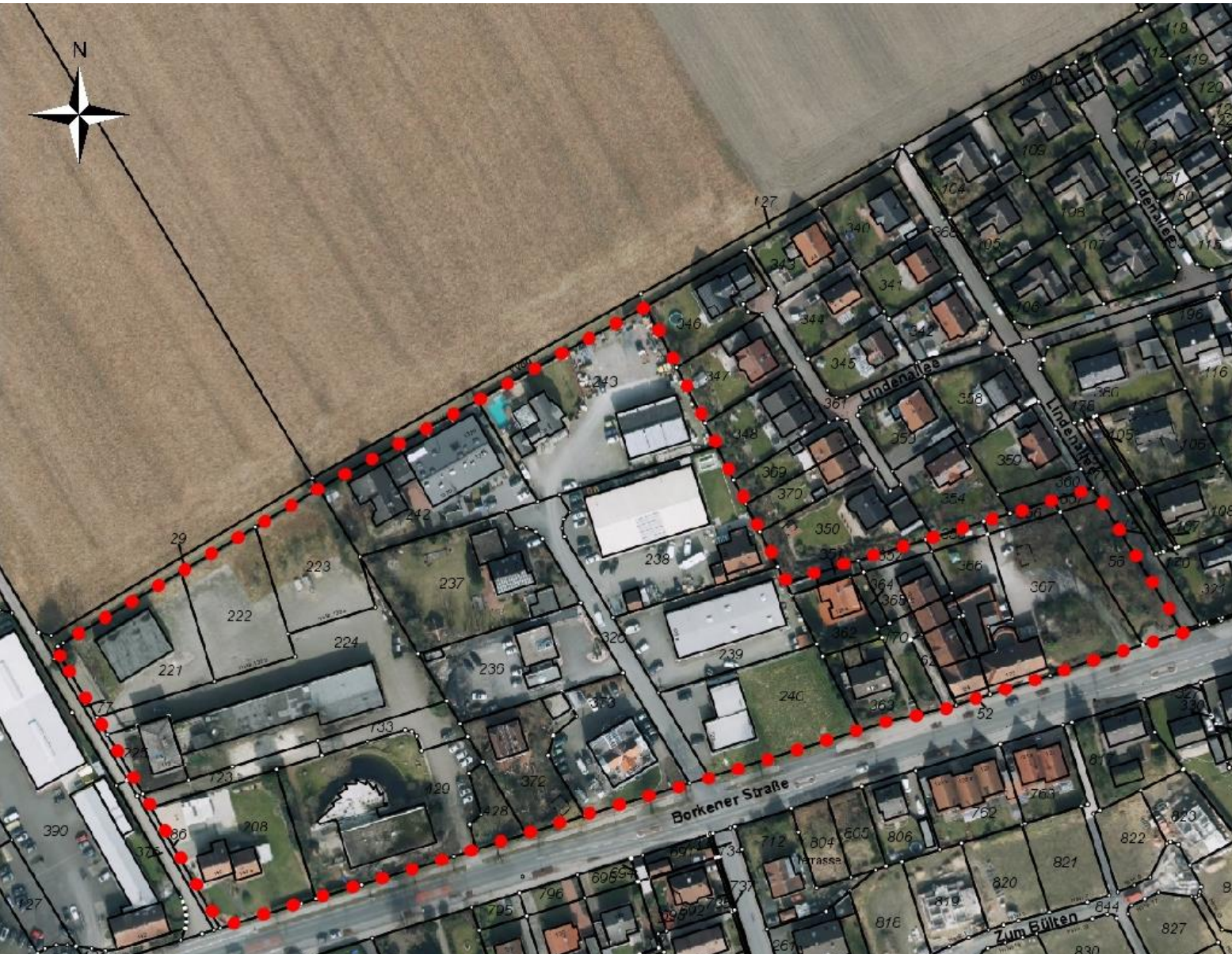
- Die Verwaltung wird beauftragt, in einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 155 „Borkener Straße 122 – 140“ konsensfähige, rechtssichere Festsetzungen zu erarbeiten und dem Rat zur Erörterung und Beschlussfassung vorzulegen.
  - Notwendiger und sinnvoller Schritt davor:  
Meinungsbild und gewünschte Entwicklung bei den tatsächlich im Gebiet liegenden Eigentümer\*innen und den direkt angrenzenden EFH-Eigentümern Lindenallee 14 bis 22 erfragen
  - >> **heutiger Termin für Dialog**
- Im Vorfeld haben Gespräche mit Gewerbetreibenden stattgefunden bzgl. Übereinstimmung Baugenehmigung und reale Nutzung

## 2. Planungshistorie

**Aufgrund des Datenschutzes wurde diese Folie entfernt. Bei berechtigtem Interesse ist eine Einsichtnahme vor Ort möglich.**



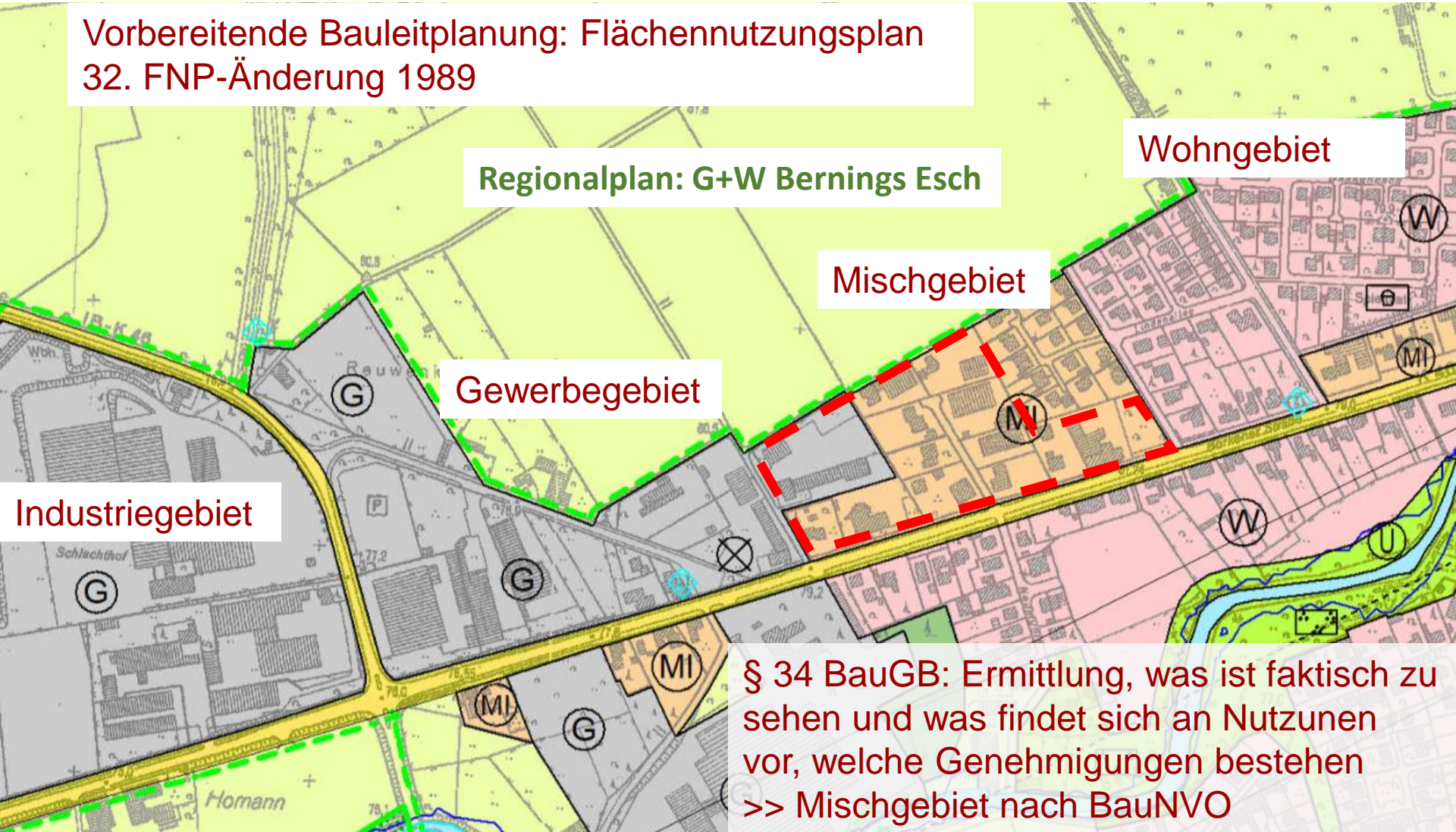
# 2. Planungshistorie



**Luftbild  
Plangebiet**

# 2. Planungshistorie

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan  
32. FNP-Änderung 1989



§ 34 BauGB: Ermittlung, was ist faktisch zu sehen und was findet sich an Nutzungen vor, welche Genehmigungen bestehen  
>> Mischgebiet nach BauNVO

## 2. Planungshistorie

### **Stellungnahmen und Vermerke 1988 zur Entwicklung des Baugebietes um den Stichweg:**

- Bauliche Nutzung des kircheneigenen Grundstücks zwischen Besitzungen Mey und Post für bauliche Nutzung nicht wesentlich störendes Gewerbe verplant
- Grundstücksflächen zwischen 1.500 qm bis max. 3.000 qm
- Änderung des FNPs empfohlen, da noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt
- Entwicklung kann auf Grundlage § 34 BauGB erfolgen
  - **Zulässige Betriebsarten nach Mischgebiet und Betriebe der Abstandsklasse 8, Abstandsliste 82 mit Immissionsschutz-Nachweis**
  - Wohnen möglichst nicht zur Grundstücksgrenze Mey, falls doch: Schallschutzfenster
  - Betriebswohnungen erst nach Errichtung Gewerbebetriebe, um reine Wohnnutzung zu verhindern

**Aufgrund des Datenschutzes wurde diese Folie entfernt. Bei berechtigtem Interesse ist eine Einsichtnahme vor Ort möglich.**

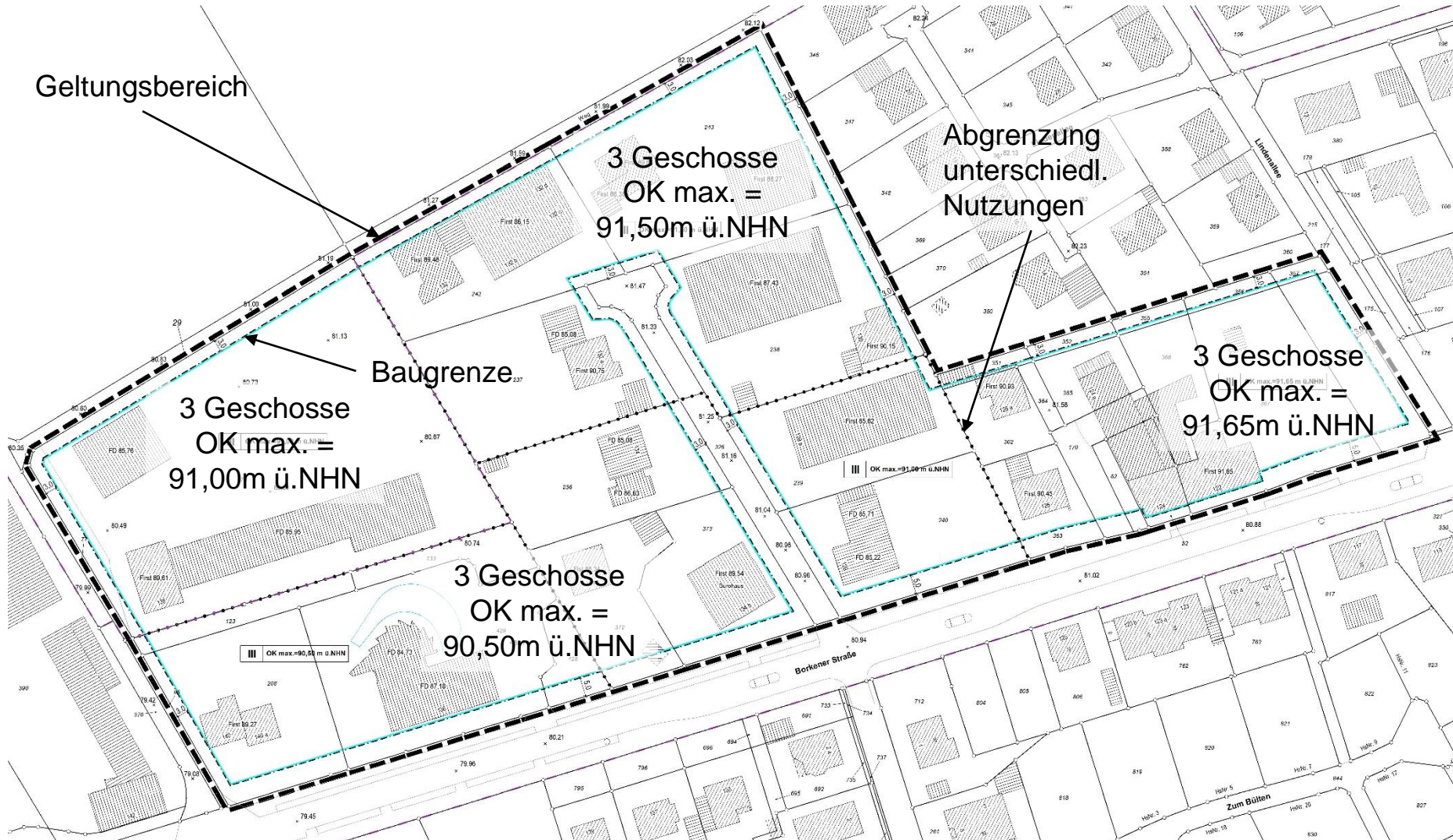
## 2. Planungshistorie

# Verständnisfragen?

**... bevor der Fokus auf die Zukunft gerichtet wird...**

# 3. Vorstellung Entwurf B-Plan Nr. 155

## Stand zur Offenlage Okt. 2019



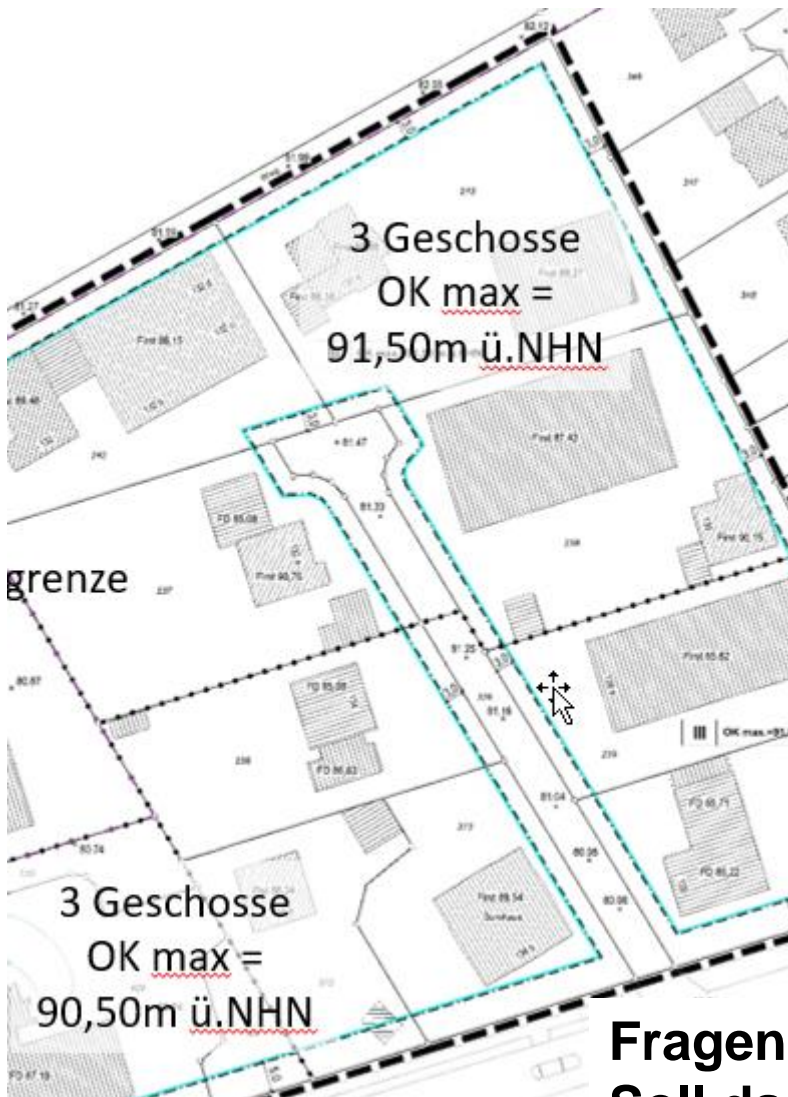
## Bisher

### 3 Regelungen über B-Plan:

1. Baugrenze > Baufeld
2. 3 Geschosse > Zahl der Vollgeschosse nach BauNVO
3. OK max. = 91,00 m ü.NHN > Gebäudehöhe mit 10 m

### Andere Belange auf Grundlage des § 34 BauGB - „Sich einfügen“ ohne Bebauungsplan:

1. Art der baulichen Nutzung > MI
2. Bauweise
3. Gestaltung
4. ...



## Fragen:

Soll das so bleiben?

Sind Veränderungen gewünscht / sinnvoll?

Was ist für die Zukunft angedacht?

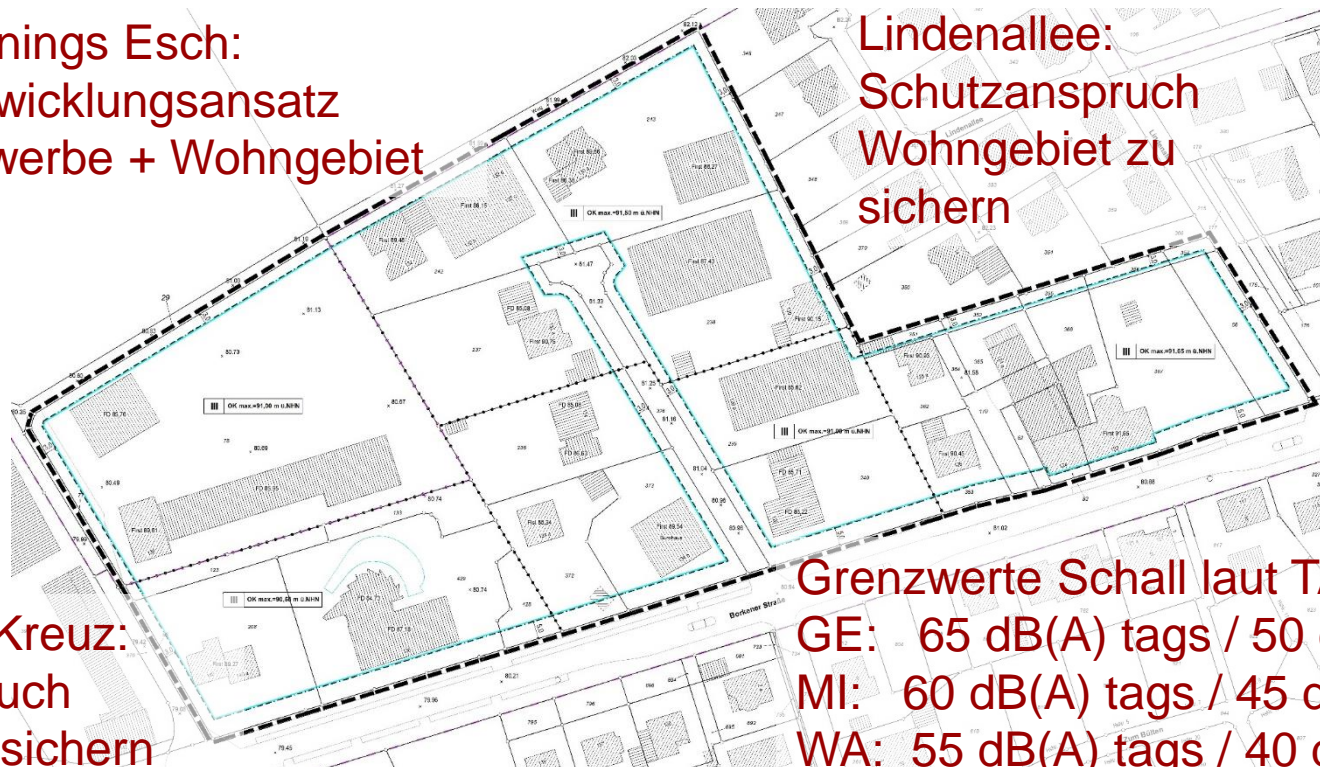
# 3. Vorstellung Entwurf - Dialog

## Diskussionspunkt 1: Art der baulichen Nutzung

- a) **GE-Gebiet** nach § 8 BauNVO > Ziel Ausschluss Wohnen
- b) **MI-Gebiet** nach § 6 BauNVO > wie aktuell
- c) **WA-Gebiet** nach § 4 BauNVO > Ziel Ausschluss Gewerbe

Bernings Esch:  
Entwicklungsansatz  
Gewerbe + Wohngebiet

Lindenallee:  
Schutzanspruch  
Wohngebiet zu  
sichern



Grenzwerte Schall laut TA Lärm:  
GE: 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts  
MI: 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts  
WA: 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts

Am Weißen Kreuz:  
Schutzanspruch  
Gewerbe zu sichern

11.08.2020



# 3. Vorstellung Entwurf - Dialog

## Diskussionspunkt 1:

### Art der baulichen Nutzung



**Zu erneuten Offenlage: wohin soll sich das Gebiet in den nächsten 5 – 10 oder 15 Jahren gezielt aktiv entwickeln?**

- a) GE-Gebiet** nach § 8 BauNVO > als Planungsziel nur realisierbar, wenn Konsens bestehen würde, das allgemeine Wohnen innerhalb einer Frist von 5 bis 7 Jahren aufzugeben >> unrealistisch
- b) MI-Gebiet** nach § 6 BauNVO > nach § 34 BauGB ist Nebeneinander Wohnen und nicht wesentlich störender Gewerbenutzung verträglich möglich + Zuwachs an Wohnen zulässig
- c) WA-Gebiet** nach § 4 BauNVO > als Planungsziel nur realisierbar, wenn Konsens bestehen würde, die gewerblichen Nutzungen innerhalb einer Frist von 5 bis 7 aufzugeben >> unrealistisch

# 3. Vorstellung Entwurf - Dialog

## Diskussionspunkt 1:

### Art der baulichen Nutzung



## Empfehlung Verwaltung: Festsetzung **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

### Zweck:

Nutzungsmischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

### Zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- / Bürogebäude, sonst. Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und kirchl., kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke, Gartenbaubetriebe

### Unzulässig erklären, auch ausnahmsweise:

Tankstellen

Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerbl. genutzten Gebietsteil

# 3. Vorstellung Entwurf - Dialog

## Diskussionspunkt 2:

### Maß der baulichen Nutzung

#### **Bebauungsplan Okt. 2019**

#### **i.V. m. Sich einfügen nach § 34**

##### Maß der baul. Nutzung :

- III Vollgeschosse
- Baukörperhöhe 10 m

##### Ergänzend:

Festsetzung Baugrenze

##### Maß der baul. Nutzung:

- Bauweise
- Max. Grundfläche von Gebäuden
- Grundstücksanteil bebaut / unbebaut

# 3. Vorstellung Entwurf - Dialog

## Diskussionspunkt 2:

### Maß der baulichen Nutzung

#### Steuerung des Wohnens:

Einschätzung aus bisherigen Rückmeldungen:

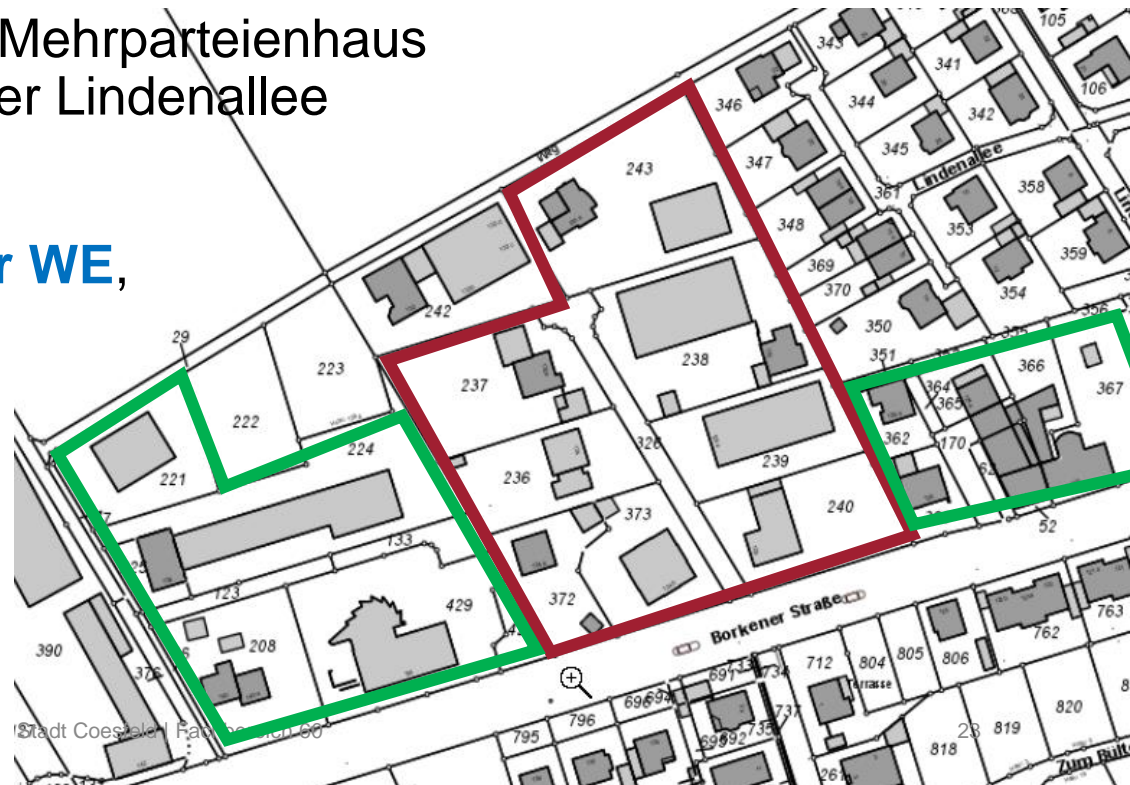
Wohnen wird als Ergänzung zum Gewerbe unproblematisch gesehen

**aber:** nicht als Geschoss- / Mehrparteienhaus  
> auch Meinungsbild Anlieger Lindenallee

Frage daher:

**Einschränkung Anzahl der WE,**  
da wo noch möglich?

- a) Nur im Bereich Wendehammer
- b) Ergänzend außer 2 MFH und Loftwohnen



# 3. Vorstellung Entwurf - Dialog

## Diskussionspunkt 2:

### Maß der baulichen Nutzung

#### **Steuerung des Gebäudevolumens / Kubatur:**

Einschätzung aus bisherigen Rückmeldungen:

**Gewerbe > Lagehalle:** Gebäudehöhe 10 m – wie heute nach § 34 BauGB schon möglich – und bei offener Bauweise wird als noch verträglich gesehen, aber eher nicht die Regel

**Gewerbe > Büronutzung:** III-Geschossigkeit bei 10 m Gebäudehöhe – bisher nicht vorhanden aber nach § 34 schon zulässig – wird als noch verträglich gesehen (?)

**Wohnen:** als III-geschossiges Geschoss- oder Mehrparteienhaus unerwünscht!

Frage daher: **Reduzierung Gebäudehöhe i.V.m. Geschossigkeit ?**

# 3. Vorstellung Entwurf - Dialog

## Diskussionspunkt 2:

### Maß der baulichen Nutzung

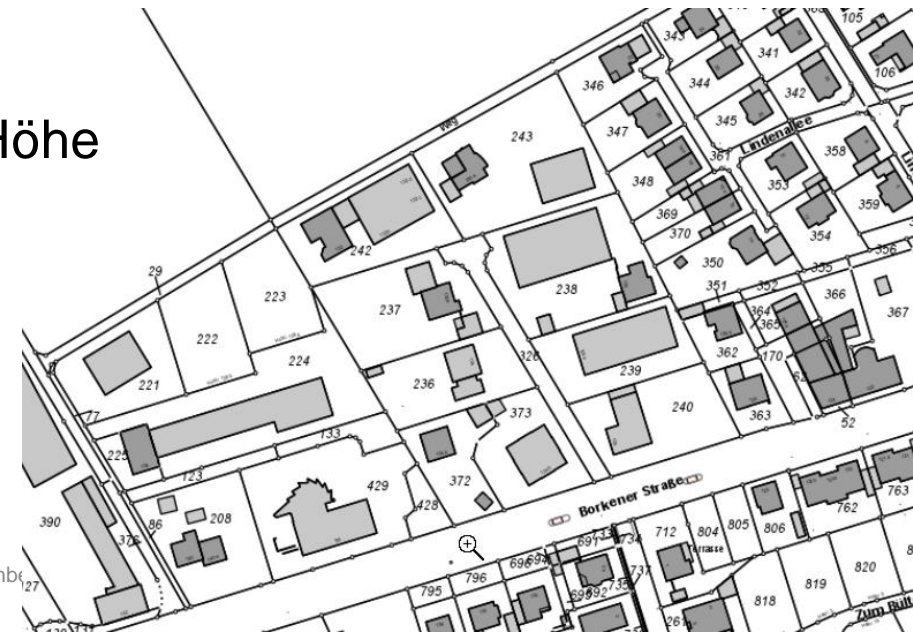
Vorschlag Verwaltung: da 2 MFH nach neuer BauO NRW 2019

> **II Vollgeschosse** zzgl. **Staffel oder Ausbau geneigtes Dach**

**aber:** ggü. III-Geschossigkeit kaum Reduzierung

Problem > BauNVO i.V.m. BauO NRW lässt kaum sinnvolle Regelungsoptionen zu:

- Zu prüfen: generelle Festlegung nur geneigtes Dach bis max. 10 m bei max. Traufe 7 m  
oder  
Flachdachgebäude bei max. 7 m Höhe
- Zonierung: Ostbereich zur Lindenallee „niedriger“
- GRZ 0.6 = 60 % des Grundstücks bebaubar  
GFZ 0.9 > damit kann bei 3 Ebenen nur kleinere Grundfläche bebaut werden



# 3. Vorstellung Entwurf - Dialog

## Diskussionspunkt 2:

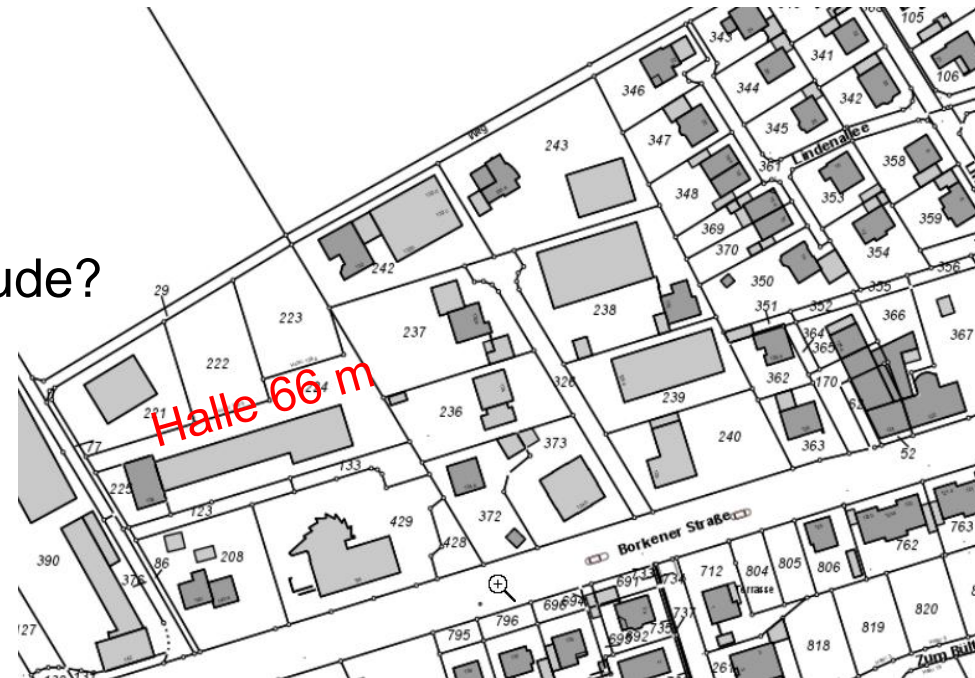
### Maß der baulichen Nutzung

#### Sonstige sinnvolle Festsetzungen:

- a) Einzelhausbebauung bei offener Bauweise > kein Baukörper länger als 50 m
- b) Grundflächenzahl 0.6 > 60 % baul. Nutzung des Grundstücks
- c) ....

#### Städtebaulich notwendig?

- a) Maßgaben Gestaltung Gebäude?
- b) Maßgaben Einfriedungen?
- c) Maßgaben Freiraumgestaltung?
- d) .....



## 4. Rückfragen – Diskussion

# Sachfragen zu Erläuterungen?

Wo sollen die Festsetzungen hin angepasst oder verändert werden?

**Oder:** soll alles so bleiben wie in der 1. Offenlage dargestellt?



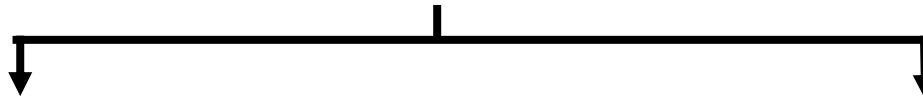
# 5. Verfahrensablauf

Erstellung Entwurf Plan und Begründung



Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB)

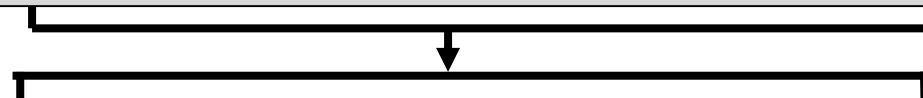
Beschluss über die öffentlichen Auslegung und die Beteiligung von Behörden und sonstigen TÖB



Behördenbeteiligung ( § 4 Abs. 2)

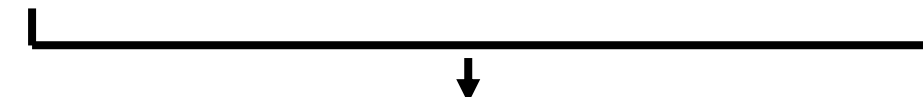
Offenlegung ( § 3 Abs. 2)

**Dialog Eigentümern > Information Politik > Beschluss erneute Offenlage**



Erneute Behördenbeteiligung  
( § 4 Abs. 2)

Erneute Offenlegung  
( § 3 Abs. 2)



Satzungsbeschluss ( § 10 Abs. 1)

## 5. Verfahrensablauf

- 11.8.2020 Bürgerinformation mit Eigentümer\*innen
- Rücklauf Meinungsbild innerhalb von 4 Wochen bis 08.09.2020, ggf. weitere Einzelgesprächen möglich
- Information an den Rat bzw. Fachausschuss UPB am 23.09.2020 zum Ergebnis Eigentümerbeteiligung
- Überarbeitung Entwurf zur Diskussion im UPB 02.12.2020
- Offenlage und öffentliche Bürgerversammlung im Januar 2021
- Abwägung und Satzungsbeschluss März/April 2021

## **KONTAKT**

Stadt Coesfeld  
Fachbereich 60  
z. Hd. Cedric Türkal  
Markt 8  
48653 Coesfeld

Cedric Türkal  
Raum: 309  
Tel.: (02541) 939-1309

E-Mail: [cedric.tuerkal@coesfeld.de](mailto:cedric.tuerkal@coesfeld.de)  
E-Post: [info@coesfeld.epost.de](mailto:info@coesfeld.epost.de)

<http://www.coesfeld.de>

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**