

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

Datum:  
22.11.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	03.12.2020	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	09.12.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.12.2020	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 153 "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch" -  
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)  
BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ aufzustellen. Der Aufstellungsbereich umfasst in der Gemarkung Lette, Flur 21 die Flurstücke 235, 238, 250, 260, 261, 266, 268, 272, 279, 282, 286, 287, 294, 295, 303, 304, 306, 308, 324, 325, 326, 345, 346, 359, 360, 361, 362, 363, 365, 388, 400, 401, 403, 412, 414, 415, 416, 419, 420, 421, 422 und 423.

Das Plangebiet ist begrenzt

- im Nordwesten durch die Kreisstraße K 48 „Bruchstraße“
- im (Nord-)Osten durch den Wirtschaftsweg „Wulferhook“
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ bzw. durch die Flurstücke 393, 394 und 404,
- im Westen durch angrenzenden Wohngrundstücke der Wohnsiedlungen „Im Sande“ und „Bruchstraße 139 a-c“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, einen Kostenübernahmevertrag zur anteiligen Übernahme der Kosten, die mit dem Bauleitplanverfahren verbunden sind, mit der Firma Ernsting's family zu schließen. Die übrigen Kosten werden entsprechend von der Stadt Coesfeld übernommen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

#### **Sachverhalt:**

##### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden (s. auch Anlage 1).

Im nordöstlichen Geltungsbereich ist eine neue Zufahrt auf die Bruchstraße geplant. Sollte sich im Planverfahren herausstellen, dass hierzu eine gesonderte Linksabbiegerspur notwendig wird, muss der Geltungsbereich ggf. um diesen Bereich erweitert werden. Um dies zu verdeutlichen, ist im Nordosten ein kleiner Teil der Bruchstraße in die Abgrenzung des Geltungsbereichs einbezogen worden.

##### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

In den letzten Jahren hat die Firma Ernsting's family umfassende Erweiterungsabsichten für ihren Standort immer weiter konkretisiert, da die wirtschaftliche Unternehmensentwicklung sehr positiv verlaufen ist. Seitens der Stadt Coesfeld sind die Entwicklungsabsichten am Standort Coesfeld-Lette sehr zu begrüßen, da hierdurch Arbeitsplätze in Coesfeld gesichert bzw. gesteigert und die lokale Wirtschaft in Coesfeld gestärkt werden können. 2019/20 wurde in einem ersten Schritt eine wesentliche Entwicklungsmöglichkeit durch den Erwerb der südwestlich angrenzenden Betriebsflächen des Pflanz- und Saatgutherstellers planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ abgesichert (Anlage 2). Weiter sind für die Entwicklung parallel einzelne Gewerbegrundstücke im Bestandsbereich des Gewerbegebietes Königsbusch erworben worden, die eine teilweise neue Erschließung für den Gesamtbereich und bauliche Änderungen innerhalb des Betriebsgeländes nun möglich machen.

Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird dem § 1 Abs. 3 BauGB dadurch Rechnung getragen, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3L „Königsbusch“ zu überplanen ist, da die Bestandssituation nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen (s. Anlagen 3 und 4) und sich der Bebauungsplan nicht mehr eignet, die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes durch die Erweiterungen zu steuern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ soll eine rechtssichere und den künftigen Erfordernissen entsprechende Neuordnung des Plangebietes durch die Überplanung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königsbusch“ erreicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ werden die Ziele:

- eine den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechende, geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten,
- den Bestand der Firma Ernsting wie der im Gebiet verbleibenden Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu sichern,
- Erweiterungsabsichten zu ermöglichen,
- lokale Betriebe und Arbeitsplätze in Coesfeld zu sichern und zu erweitern und

- die lokale Wirtschaft zu stärken

verfolgt.

Die konkreten Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153 sind im laufenden Planverfahren noch abschließend zu bestimmen. In dem Bebauungsplan Nr. 152 sind eine logistische Nutzung (Sonstiges Sondergebiet „Logistik“) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 und die Baumassenzahl (BMZ) 10,0 festgesetzt (s. Anlage 2). Derzeit ist für den Bebauungsplan Nr. 153 angedacht, die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung und zu dem Maß der baulichen Nutzung auf den Bestand abzustimmen und an diesem zu orientieren. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, so dass der Bestand gesichert wird und Erweiterungsmöglichkeiten offengehalten werden. Insbesondere das öffentliche Erschließungsnetz wird den Neuplanungen angepasst. Insgesamt sollen möglichst wenig Festsetzungen getroffen werden, um einen breiten Entwicklungsspielraum einzuräumen. Im Planverfahren können sich allerdings noch Änderungen ergeben.

## **C Hintergründe**

### Bebauungsplan Nr. 3L „Königsbusch“

Der Bebauungsplan Nr. 3L „Königsbusch“ ist bereits seit dem 18.03.1968 rechtskräftig. Die Festsetzungen sind demnach vor über 50 Jahren getroffen worden und entsprechen nicht mehr den heutigen und künftigen Erfordernissen. Die Bestandssituation weicht ebenfalls von den im Bebauungsplan Nr. 3L „Königsbusch“ enthaltenen Festsetzungen ab. Für eine weitere städtebaulich geordnete Entwicklung, die auch den heutigen und künftigen Entwicklungen entspricht, können keine weitreichenden Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3L mehr getroffen werden.

### Entwicklungsabsichten Ernsting's family

Die Firma Ernsting's family hat in den letzten Jahren eine günstige wirtschaftliche Entwicklung erlebt und daher ein umfassendes Entwicklungskonzept (siehe Anlage 5) über Optimierung von Varianten erarbeitet und der Verwaltung nun zur Umsetzung vorgelegt.

Das Entwicklungskonzept umfasst drei Ausbaustufen und einen vorgelagerten Plan „Abriss und Umlegung Infrastruktur“, der

- a) die geplante neue Anbindung großer Teile des Verkehrs an die Bruchstraße,
- b) den geplanten Neubau und Rückbau von innergebietlichen Erschließungsstraßen und
- c) Flächen für die Neuanlage von PKW- und LKW-Stellplätzen zeigt.

Über die bereits bestehende Erschließung im Nordwesten (Bruchstraße / Industriestraße) soll künftig vorwiegend der PKW-Verkehr abgewickelt werden. Über die neue nördliche Erschließung soll die Mehrheit des aufkommenden LKW-Verkehrs abgewickelt werden. Es ist geplant, die veränderte Haupterschließungsstraße im östlichen Grenzbereich des Plangebietes verlaufen zu lassen, sodass auch die im Süden befindlichen Baukörper über diese neue Zufahrt an die Bruchstraße zukünftig angebunden sind. Das ermöglicht, die heute die Betriebsteile trennende Industriestraße zumindest teilweise aus ihrer öffentlichen Funktion zu entlassen und in den Campus der Fa. Ernsting als verkehrsberuhigten Bereich einzubeziehen.

Diese neue Infrastruktur ist für die Umsetzung der Stufen 1 - 3 erforderlich. Der Ausbau ist aber über den Bebauungsplan 3L Königsbusch planungsrechtlich nicht zulässig und daher zzt. nicht umsetzbar. Dies macht die zeitnah notwendige Aufstellung des neuen Bebauungsplan Nr. 153 deutlich. Mit dem Ausbau der Infrastruktur soll Anfang 2022 begonnen werden.

Aus veränderten und zukunftsorientierten Betriebsabläufen und der notwendigen Logistik sowie offen gewesenen Verhandlungen zum Grundstückserwerb bedingen mittlerweile bereits in der 1. Ausbaustufe die Nutzung von Flächen aus dem am 20.07.2020 rechtskräftig gewordenen

Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ (roter Bereich), die ursprünglich als langfristiger Entwicklungsbereich vorgesehen waren. Hier ist ein Start der Baumaßnahmen noch in 2021/22 anvisiert. Für die Stufe 2 ist der weitere Ausbau im Bereich des Bebauungsplans 152 (2. roter und 1. grüner Bereich) sowie im heutigen Betriebsgelände (blauer Bereich) geplant (Zeitraum nach 2025). Die 3. Stufe umfasst weitere Bereiche im Bebauungsplan 152 sowie im auf aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 153 für das Servicecenter 2 (hellroter Bereich, hierfür ist eine neue Erschließung der Wohngrundstücke an der Bruchstraße 139 a-c (ehemals Industriestraße 2 d-f) bereits umgesetzt).

In dem Bereich der neuen Zufahrt sollen neue PKW- und LKW-Stellplätze realisiert werden, die außerhalb der Betriebszeiten auch von dem nördlich befindlichen Sportverein genutzt werden, sodass sich künftig keine Behinderungen der verkehrlichen Qualität der Bruchstraße durch parkende Autos des Sportvereins ergeben. Hierzu sind das erforderliche Schlüsselgrundstücke entlang der Bruchstraße bereits in Eigentum von Ernsting's family gebracht worden.

In dem Gebiet befinden sich noch weitere Gewerbegrundstücke, die nicht von Ernsting's family in Eigentum gebracht werden konnten, für diese sind planungsrechtlich der Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Das Projekt war bereits in der Prioritätenliste verankert worden und soll dementsprechend mit Nachdruck bearbeitet werden.

## **D Weiteres Vorgehen**

### Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss dient in erster Linie der politischen Willensbekundung, das Bauleitplanverfahren mit den Zielsetzungen zu initiieren.

Der Angebotsbebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass neben der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB auch eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB stattfinden soll. Aus Sicht der Verwaltung sollte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentliche Belange bereits jetzt beschlossen werden, um ggf. mögliche Verzögerungen aufgrund der Corona-Pandemie ausgleichen zu können.

Ein Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dies entspricht grundsätzlich der Bestandssituation und ebenso der erwarteten künftigen Entwicklung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird zwar voraussichtlich nicht notwendig, könnte jedoch ggfs. im Rahmen der Planungen erforderlich werden.

### Machbarkeit

Durch die Entwicklungsabsichten von Ernsting's family sollten sich keine nennenswerten Lärmimmissionen in Bezug auf die Nutzung ergeben. Allerdings sind Lärmimmissionen durch den aufkommenden LKW-Verkehr zu erwarten. Es wird zu prüfen sein, wie sich dies auf das übergeordnete Straßennetz auswirkt. Die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 152 erörterten Fragen zu den Lärmimmissionen im Ortskern sind in diesem Verfahren nochmals zu prüfen.

### Kosten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 17,5 ha, der Großteil davon befindet sich im Eigentum von Ernsting's family. Daher ist vorrangig Ernsting's family an der Aufstellung des Bebauungsplanes interessiert und wird die Kosten, die mit dem Bauleitplanverfahren verbunden sind, anteilig übernehmen. Der Anteil der zu übernehmenden Kosten ergibt sich analog zu dem Anteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“, der sich im Eigentum von Ernsting's family befindet. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die verbleibenden Kosten von der Stadt

Coesfeld zu übernehmen. Um dies rechtlich abzusichern soll ein Kostenübernahmevertrag mit der Firma Ernsting's family geschlossen werden.

### Zeithorizont

Ziel ist es, das Bauleitplanverfahren im kommenden Jahr 2021 abzuschließen. In der Prioritätenliste 2020 ist derzeit noch der März 2021 als Ziel definiert. Aufgrund von diversen Verzögerungen im Planungsprozess, ist ein Abschluss des Prozesses im März 2021 nicht wahrscheinlich. Als realistischer Zeitrahmen für die vollständige Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens wird der Juni bzw. Juli 2021 vorgeschlagen.

Ernsting's family strebt einen Zeitraum von ca. 8 Jahren (bis ca. 2028) zur Realisierung aller vorgelegten Entwicklungen an.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“

Anlage 2: B-Plan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“

Anlage 3: B-Plan Nr. 3L „Königsbusch“

Anlage 4: Luftbild Plangebiet

Anlage 5: Entwicklungskonzept Ernsting's family