

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

Datum:
06.04.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	15.04.2021	Vorberatung
Umweltausschuss	20.04.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	21.04.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	06.05.2021	Entscheidung

86. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 "Gewerbegebiet Letter Bülten"

- hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gen. § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Hintergrund:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.12.2020 beschlossen, die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ aufzustellen (siehe Vorlage: 351/2020).

Wie schon in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss beschrieben, wird einerseits mit den Bauleitplanverfahren das Ziel verfolgt, die Erweiterungsabsichten der Firma Parador zu ermöglichen. Ergänzend sollen größere gewerbliche Grundstücke für Coesfelder Gewerbebetriebe angeboten werden, die für den Bereich Letter Bülten Interesse bei der Wirtschaftsförderung angemeldet haben. Die aufeinander abgestimmten Bauleitplanverfahren dienen daher der Stärkung der lokalen Wirtschaft sowie dem Erhalt bestehender und der

Schaffung neuer Arbeitsplätze in Coesfeld. Gemäß dem § 1 (3) BauGB ist die Aufstellung des Bauleitplans somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Da beide Bauleitpläne im Regelverfahren aufgestellt werden sollen, wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erforderlich, was noch nicht mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgte.

Derzeitiger Planungs- und Verfahrensstand:

Der erst frisch abgestimmte Planungsstand zur Ratssitzung vom 17.12.2020 hat sich nach weiteren Abstimmungen mit dem Unternehmen Parador und ersten Erkenntnissen zu Beseitigung des Oberflächenwassers nicht wesentlich verändert. Ein konkreter Änderungsentwurf für die 86. FNP-Änderung liegt ebenso wenig vor wie ein erster Bebauungsplanentwurf. Die städtebauliche Konzeption für das Areal hat sich nicht verändert.

Für den Planbereich wird daher im Rahmen der 86. FNP-Änderung weiterhin die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ angestrebt. Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin vier gewerbliche Grundstücke vor, von denen ein ca. 6,4 ha großes Grundstück im Westen für Parador vorgesehen ist. Die weiteren gewerblichen Grundstücke gliedern sich östlich davon an und werden für örtliche Gewerbetreibende vorgesehen. Die Kriterien zur Vergabe der Grundstücke werden zurzeit von der Wirtschaftsförderung vorbereitet und werden in den Ratsgremien gesondert beraten. Aufgrund der Vorprägung durch das angrenzende Industriegebiet „Otterkamp“ und der räumlichen Situation sollten im Industriegebiete „Letter Bülden“ Betriebe mit einem größeren Flächenbedarf angesiedelt werden. Sinnvolle Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 1 ha und 1,5 ha. Kleinteiligere Aufteilungen würden erheblichen zusätzlichen Erschließungsaufwand verursachen. Im Osten des Plangebietes wird auf einer Fläche von ca. 1,7 ha eine Entwässerungsanlage in einer Größenordnung von ca. 1 ha erforderlich, die restlichen ca. 0,7 ha Fläche sollen für die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage dienen. Im Süden der gewerblichen Grundstücke ist eine 14-15 m breite Trasse als öffentliche Grünfläche vorgesehen, die der Entwässerung dient. Weitere Details lassen sich der Anlage 1 entnehmen.

Entwässerung

Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes wird, basierend auf einer Machbarkeitsstudie, die Variante eines Mischsystems favorisiert (Anlage 2). Hierzu werden in einer Länge von ca. 360 m in der öffentlichen Grünfläche südlich der Gewerbegrundstücke ein Regenwasserkanal zur Entwässerung sowohl des nicht behandlungsbedürftigen als auch des behandlungsbedürftigen Regenwassers und ein Notentwässerungsweg angelegt. Das Niederschlagswasser wird über den Kanal in die östlich zu realisierende Entwässerungsanlage, bestehend aus einem Regenklär-, Regenrückhalte- und Hochwasserrückhaltebecken, geführt. Von dort aus wird das geklärte Regenwasser über einen Drosselschacht in einen Vorfluter und anschließend in den Bühlbach im Süden des Gebietes geleitet. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über ein Einzelpumpwerk und eine Druckrohrleitung mit Anschluss an die Freilandgefällekanalisation im Millenkamp, nördlich des Plangebietes.

Artenschutz

Im Rahmen der Verfahren ist bereits die erforderliche artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt worden (Anlage 3). Der Gutachter kam jedoch zu dem Ergebnis, dass eine vertiefende Untersuchung der Stufe II (ASP II) im Hinblick auf Brutvögel erforderlich wird. Eine Gefährdung für andere Arten durch das Vorhaben besteht nach der ASP I zunächst jedoch nicht. Eine ASP II zu der Thematik Brutvögel ist bereits in Auftrag gegeben, die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Landesplanerische Stellungnahme zur Abfrage der Ziele der Raumordnung gem. § 34 (1) LPIG NRW

Im Rahmen der für die 85. FNP-Änderung erforderlichen Abfrage der Ziele der Raumordnung gem. § 34 (1) LPIG NRW hat die Bezirksregierung Münster in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die vorgelegten Planungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein könnte (Anlage 4). Zu begründen sei jedoch, dass nicht auf bestehende Reserveflächen nach dem Siedlungsflächenmonitoring zurückgegriffen wird. Dies lässt sich dadurch begründen, dass die Reserveflächen im Umfeld des Standortes betriebsgebunden sind und somit tlw. kein Zugriff auf diese erfolgen kann. Darüber hinaus sind die betriebsgebundenen Reserveflächen der Firma Parador für eine logistische Nutzung nicht geeignet bzw. bereits als Reserveflächen für die Produktion vorgesehen. Darüber hinaus ist eine zeitnahe Inanspruchnahme der durch den B-Plan Nr. 160 geschaffenen gewerblichen Flächen sicherzustellen.

Kampfmittel

Es ist eine Luftbildauswertung durch die zuständige Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen worden. Für das Plangebiet ist insbesondere im Westen eine Bombardierung festgestellt worden, wodurch eine systematische Untersuchung für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche erforderlich wird.

Überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Um abschätzen zu können, wie hoch der durch die Planung induzierte Ausgleichsbedarf ist, ist eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt worden. Demnach entsteht durch die Planung im Vergleich zur Bestandssituation ein Defizit von insg. ca. – 85.860 Punkten, die ausgeglichen werden müssen (Anlage 5). Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster – Abt. Flurbereinigung ist eine große Maßnahme im Bereich Heubachwiesen (Gemeindegebiet Reken) und am Brink in Coesfeld realisiert worden, sodass derzeit etwa 350.000 Ökopunkte verfügbar sind. Auf Basis der überschlägigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kann das durch die Planung verursachte Defizit somit ausgeglichen werden.

Verfahrensstand

Zur Beschleunigung des Verfahrens ist bereits in der Zeit vom 09.03.2021 bis zum 08.04.2021 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange auf Basis des o.g. Planungsstandes durchgeführt worden. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange soll nachträglich durch den Rat beschlossen werden.

Ergänzend soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB als Bürger:innenveranstaltung durchgeführt werden. Inwiefern diese in einer Präsenzveranstaltung oder als Online-Veranstaltung durchzuführen ist, wird von der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie abhängig sein. In jedem Fall ist die Durchführung der Veranstaltung für Anfang Mai (18. Oder 19. Kalenderwoche) vorgesehen.

Weiteres Verfahren / Zeitplanung:

Aufgrund der hohen Priorität des Projektes ist es das Ziel, die Verfahren der 86. FNP-Änderung und der Aufstellung des B-Planes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ so schnell wie möglich abzuschließen. Daraus ergibt sich folgender Zeitplan:

FNP-Änderung:

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sollen bis Anfang Juni eingearbeitet werden, sodass die Bezirksregierung Münster im Rahmen der erforderlichen landesplanerischen Stellungnahme nach § 34 LPlG NRW entsprechend einen Monat vor Offenlage beteiligt werden kann. Die Offenlage der 86. FNP-Änderung ist für Juli / August 2021 geplant, der Ratsbeschluss über die FNP-Änderung soll Ende Oktober 2021 gefasst werden.

Aufstellung B-Plan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sollen bis Anfang August 2021 eingearbeitet und der Beschluss zur Offenlage gefasst werden. Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ soll in der ersten Sitzung des kommenden Jahres getroffen werden.

Erforderliche Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren werden sowohl verkehrs- als auch schalltechnische Untersuchungen erforderlich. Die entsprechenden Büros werden nun zeitnah mit der Erarbeitung der Gutachten beauftragt.

Darüber hinaus wird eine ASP II im Hinblick auf Brutvögel erforderlich. Hierzu ist bereits ein entsprechendes Büro beauftragt worden, die Ergebnisse sind jedoch nicht vor Ende August 2021 zu erwarten.

Anlagen:

1. FNP-Änderung
2. Entwicklungskonzept B-Plan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“
3. Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 160: Vorzugsvariante (Mischsystem)
4. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I)
5. Landesplanerische Stellungnahme zur Abfrage der Ziele der Raumordnung gem. § 34 (1) LPlG NRW
6. Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz