

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:  
18.08.2021

Produkt:  
01.01 Wirtschaftsförderung und Breitbandausbau  
60.01 Stadtplanung  
70.01 Verkehrsanlagen

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	31.08.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	01.09.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	16.09.2021	Entscheidung

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes und B-Plan Nr. 120/6 "Erweiterung Gewerbepark Flamschen"**  
**- Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss FNP und B-Plan gem. § 2 (1) BauGB**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ aufzustellen und die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld im Parallelverfahren durchzuführen.

Der Bereich ist in der beigegeführten Übersichtskarte umrandet dargestellt (s. Anlage 1) und umfasst in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 10, die Flurstücke 122, 134, 133, 68 (tlw.) und 69 (tlw.).

Das Plangebiet ist begrenzt:

- Im Norden durch die Rekener Straße (L 581),
- Im Osten durch die Zusestraße,
- Im Süden durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 120/5 bzw. durch die Flurstücke 81, 68 (tlw.) und 69 (tlw.) der Flur 10 in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel,
- Im Westen durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Flurstücks 144 der Flur 10 in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel.

Der Bereich der 87. FNP-Änderung entspricht der Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 120/6. Die Änderung betrifft die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB für die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

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

Der Bereich der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ (s. Anlage 1). Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes können zudem dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ wird das Ziel verfolgt, die lokale Wirtschaft in Coesfeld zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen. Darüber hinaus besteht, trotz der Ausweisung von größeren gewerblich-industriellen Gewerbegrundstücken in anderen Bereichen der Stadt Coesfeld (z.B. im Bereich Letter Bülten), weiterhin ein großer Bedarf an gewerblich-industriell nutzbaren und günstig zugeschnittenen Gewerbe- und Industriegrundstücken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/6 ist somit gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Es liegen bereits mehrere Entwurfsskizzen zur künftigen Bebauung der Fläche vor, sodass sich die Planungen als hinreichend konkret beschreiben lassen. Aus diesem Grund soll nun der Start zu den beiden Bauleitplanverfahren der 87. Änderung des FNP der Stadt Coesfeld und der Aufstellung des B-Plans Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ gegeben werden. Da das Projekt in der Prioritätenliste eine hohe Priorität zugewiesen bekommen hat, soll zugleich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

### **C) Status Quo**

#### Bestandsnutzung

Das Plangebiet der 87. FNP-Änderung wie auch des B-Plans Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ ist ca. 9,5 ha groß und unterliegt zurzeit keiner baulichen Nutzung. Der überwiegende Teil des Gebietes wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, ein kleinerer Teil im Süden wird als Bogenschießanlage genutzt. Durch das Areal verläuft eine Alteichenreihe, die sich in West-Ost-Richtung erstreckt und das Plangebiet etwa mittig durchzieht.

Unmittelbar (süd-)östlich angrenzend befindet sich das Erweiterungsgebiet des Industrieparks Nord.Westfalen (IPNW) (B 120/5). Derzeit wird das Erweiterungsgebiet des IPNW gewerblich noch nicht genutzt und ist durch eine Sportanlage bzw. einen asphaltierten Parkplatz gekennzeichnet. Die Fläche südwestlich des Änderungs- bzw. Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Rekener Str. (L 581). Weiter im Norden befinden sich die Golfanlage des Golf- und Landclub Coesfeld e.V. sowie zwei Hofstellen mit Wohnnutzungen, die zum Rand des Plangebietes jeweils in ca. 100-150 m Entfernung gelegen sind. Nordöstlich wird das Plangebiet durch die Zusestraße begrenzt, an die sich weiter im Westen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen anschließen sowie ein Richtfunkmast. Im über das südliche Plangebiet verläuft außerdem eine 10 kV-Leitung (Mittelspannung) von Südwesten in Richtung Nordosten. (s. Anlage 2)

## Aktuelles Planungsrecht

Die Fläche ist im Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster noch als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgesetzt (s. Anlage 3). Hiernach steht die angestrebte Planung den zeichnerischen Zielen der Landesplanung und der Raumordnung entgegen. Allerdings wird die Fläche zzt. im Rahmen der 27. Regionalplanänderung in einen „Gewerbe und Industriebereich (GIB)“ geändert (s. Anlage 4). Die Bezirksregierung Münster hat Signal gegeben, dass die Stadt parallel die notwendigen Bauleitverfahren, insbesondere die Flächennutzungsplanänderung, einleiten darf. Im Verfahren des Bebauungsplans beabsichtigt die Regionalplanungsstelle aber erst dann eine positive Stellungnahme abzugeben, wenn über die komplette Belegung des B-Plangebietes 160 „Industriegebiet Letter Bünten“ ein konkrete Nutzung dieser zugestandenen Flächen erfolgt (d.h., wenn mit dem Baustart auf den Grundstücken im Siedlungsflächenmonitoring der Regionalplanungsstelle die Fläche von „Reserve Gewerbe“ in „Inanspruchnahme“ umgewidmet wird). Dennoch ist es sinnvoll, das Verfahren schon jetzt zu beginnen und weitgehend durchzuführen, um Zeit zu gewinnen. Es ist in diesem Fall ausreichend, wenn die landesplanerische Zustimmung zum Satzungsbeschluss vorliegt, da die Umwidmung von AFAB in GIB grundsätzlich konsentiert ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wird der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (s. Anlage 5). Die Planungen stehen damit derzeit den Darstellungen im Flächennutzungsplan entgegen, weshalb die 87. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ erforderlich wird. Der gesamte Änderungsbereich soll künftig als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Der Bereich östlich des Plangebietes wird als „gewerbliche Baufläche“ (ehem. Außenparkplatz und -sportplatz) bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ dargestellt, der Bereich nördlich und südlich überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“, teilweise auch als „Fläche für Wald“. Der Bereich nördlich der Rekener Str. wird als „Grünfläche“ (Golfplatz) dargestellt.

Das Gebiet ist derzeit kein Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplans „Coesfelder Heide-Flamschen“. Allerdings ist der Bereich der 87. Änderung des Flächennutzungsplans und des B-Planes Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ kein Teil eines Schutzgebietes.

## Vorliegende gutachterliche Untersuchungen

Zur Vorbereitung des Projektes und um eine zügige Bearbeitung vor dem Hintergrund der Priorität des Projektes zu gewährleisten, sind bereits eine artenschutzrechtliche (Vor-)Prüfung (ASP I) und eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden. Darüber hinaus liegt eine fledermauskundliche Potenzialbewertung aus dem Jahr 2019 vor.

Die wesentlichen Ergebnisse der fledermauskundlichen Potenzialanalyse sind, dass die durch das Gebiet verlaufende Alteichenreihe Quartierspotenzial aufweist, zumindest jedoch eine Leitlinie für Flugrouten der Fledermäuse darstellt. Es wurde nahegelegt, dass eine vertiefende Untersuchung erforderlich wird. Diese ist bereits beauftragt worden, die Ergebnisse werden für Anfang Herbst erwartet.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen (Vor-)Prüfung kam der Gutachter zu dem Schluss, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II erforderlich ist, da eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf Basis der Vorprüfung (ASP I) nicht abschließend bewertet werden kann. Daher ist neben der o.g. Fledermausuntersuchung auch eine Brutvogeluntersuchung in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse werden nach derzeitigem Stand für Oktober 2021 erwartet.

Für die weitere Planung wird es erforderlich, eine schall- und verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen. Diese sind bereits in Auftrag gegeben und werden derzeit durchgeführt. Hierzu fand am 22.06.2021 eine Verkehrserhebung an den Knotenpunkten Scheelestr. / Zusestr. und

Zusestr. / Rekener Str. (L 581) statt. Die Ergebnisse beider Untersuchungen werden für Anfang September 2021 erwartet.

## **D) Aktueller Planungsstand**

### Bebauungskonzept

Die Verwaltung hat mehrere Entwurfskonzepte zur künftigen Entwicklung des Gebietes erarbeitet. In der aktuellsten und zzt. als am sinnvollsten erachteten Variante (s. Anlage 6) ist eine Erschließung als Stichstraße abgehend von der Zusestraße im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Von dieser gehen nochmals zwei weitere Stichstraßen ab, sodass insgesamt ca. 10 größere gewerbliche Grundstücke erschlossen werden können. Im Süden des Plangebietes ist ein Wendehammer vorgesehen. Die gewerblichen Grundstücke sind so eingeteilt, dass sich verschieden große Gewerbegrundstücke für unterschiedliche Bedarfe ergeben; die Grundstücksflächen variieren zwischen 4.500 m<sup>2</sup> und 16.800 m<sup>2</sup>. Entlang der Gebietsgrenzen sieht das Konzept jeweils öffentliche oder private Grünflächen vor, ebenso ist darauf geachtet worden, dass die Alteichenreihe erhalten bleibt und lediglich an den für die Erschließung des Gebietes zwingend erforderlichen Stellen durchbrochen wird. Zudem ist darauf geachtet worden, dass Leitlinien für Flugrouten von Fledermausarten weitgehend erhalten bleiben oder zumindest alternative Routen entstehen können. Für den Bereich (süd-)östlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 120/6 sind weitere vier gewerbliche Grundstücke in einer Größe zwischen 7.000 bis 11.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese sind durch einen Grünstreifen, der u.a. als oben bereits erwähnte alternative Flugroute für Fledermausarten dient, vom Bereich des B-Planes Nr. 120/6 getrennt. Das Konzept berücksichtigt die nach den Bodengutachten notwendigen entwässerungstechnische Belange (Versickerung).

### Bauleitplanung

Bislang liegen weder ein Entwurf für den Bebauungsplan noch ein Entwurf für die 87. Änderung des Flächennutzungsplans vor. Für die o.g. Entwicklungsziele ist es erforderlich, die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ zu ändern. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden weitergehende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Bauweisen getroffen. Die Festsetzungen sollen sich dabei an den Festsetzungen des bereits bestehenden IPNW (B-Plan Nr. 120/1 bis 120/5) (s. Anlage 7) orientieren, wenngleich immissionsschutzrechtliche Belange (Wohnen im Außenbereich) zu berücksichtigen sind. Dementsprechend soll die Art der baulichen Nutzung voraussichtlich als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,8 denkbar. Weitere Festsetzungen wie die maximal zulässige Höhe der Gebäude, Dachneigung o.ä. sind im laufenden Verfahren noch abzustimmen.

Der neue Bebauungsplan wird sich an die Festsetzungen des unmittelbar südlich an das Planareal angrenzenden Bebauungsplan Nr. 120/5 orientieren, wird aber aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden im Gewerbegebiet nur Abstandsklassen mit geringeren zulässigen Immissionen ermöglichen. Ausgeschlossen wird weiter betriebsbedingtes Wohnen, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Einzelhandel mit Ausnahme des Versandhandels. Die Höhe der baulichen Anlagen wird voraussichtlich ebenso auf 87,0 m ü. NHN begrenzt, die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 8,4.

## **E) Planverfahren**

Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss dient zunächst vorrangig der politischen Willensbildung die beiden Bauleitplanverfahren mit den genannten Zielsetzungen zu initiieren. Da das Projekt in der Prioritätenliste weit oben steht, soll nun mit dem Verfahren begonnen werden.

Die 87. Änderung des FNP und die Aufstellung des B-Plans Nr. 120/6 „Erweiterung Gewerbepark Flamschen“ sollen im zweistufigen Planverfahren parallel zueinander erarbeitet werden. Das bedeutet, dass sowohl die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, als auch die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ohne vertiefende Entwurfsfassung der Bauleitpläne bereits jetzt beschlossen werden, um das Verfahren zügig voranzubringen und um mögliche Verzögerungen durch die Corona-Pandemie auszugleichen.

#### **Anlagen:**

1. Abgrenzung des Änderungs- bzw. Geltungsbereiches
2. Luftbild
3. Auszug aus dem Regionalplan Münsterland
4. Geplante Änderung des Regionalplanes Münsterland
5. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld
6. Aktuelles Bebauungskonzept
7. Bebauungspläne Nr. 120/1 bis 120/5