

Federführung:
Dezernat 2
Produkt:

Datum:
06.10.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	06.10.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	07.10.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	14.10.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.10.2021	Entscheidung

Anpassung Regionalplan

Beschlussvorschlage (Empfehlung des Bezirksausschusses):

Beschlussvorschlag 1 (Antrag der CDU):

Die Möglichkeit der Abrundung der Fläche hinter dem Edeka für einen Discounter wird beschlossen.

Beschlussvorschlag 2 (Antrag der CDU):

Es wird beschlossen die Fläche COE-009 als ASB-Fläche aufzugeben und in eine GIB-Fläche umzuwandeln.

Beschlussvorschlag 2 (Antrag der CDU):

Es wird beschlossen die Fläche gegenüber der Fläche COE-009 als GIB-Fläche aufzunehmen.

Beschlussvorschlag 2 (Antrag der CDU):

Es wird beschlossen, 7,5 ha aus der Fläche COE-009 im Südwesten der Fläche COE-006 zu verorten.

Beschlussvorschlag 5 (ursprünglicher Beschlussvorschlag der Verwaltung - geändert):

Der von der Verwaltung erarbeitete Vorschlag für die Verortung der ASB- und GIB-Potenzialflächen soll der Regionalplanungsbehörde für die Erarbeitung des Regionalplanentwurfes **mit den genannten Änderungen** mitgeteilt werden.

Sachverhalt:

Die CDU Fraktion im Bezirksausschuss hat verschiedene Änderungsanträge gestellt. Die Vorlage 233/2021 ist daher in geänderter Form (s. Beschlussvorschläge dieser Vorlage 233/2021/1) zur weiteren Beratung empfohlen worden die wie folgt beschlossen wurden. Die geänderte Beschlussempfehlung wurde mit folgendem Abstimmungsergebnis angenommen:

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangen
Beschlussvorschlag 1	8	3	0	1
Beschlussvorschlag 2	6	5	0	1
Beschlussvorschlag 3	6	5	0	1
Beschlussvorschlag 4	7	3	1	1
Beschlussvorschlag 5	8	3	0	1

Die CDU- Fraktion im Bezirksausschuss hat den Antrag mündlich wie folgt begründet:

Nördlich des EDEKA soll eine Abrundung durch einen weiteren Einzelhandelsbetrieb möglich sein, daher soll die Fläche ASB geringfügig nach Nordwesten erweitert werden.

In Lette fehlen für die Entwicklung des Ortsteils weitere Gewerbeflächen. Die zusätzlich im Bereich Wulferhook dargestellte Fläche ist zu klein. Daher soll die Fläche COE 009 nicht als ASB-Fläche dargestellt werden, sondern als GIB-Fläche. Eine weitere GIB-Fläche soll nördlich der Bruchstraße dargestellt werden. Damit kann ein Lückenschluss zwischen dem in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiet westlich der Mühle krampe und dem Gewerbegebiet Königsbusch hergestellt werden. Damit rücken Siedlungskern und Siedlung im Sanden näher aneinander, was städtebaulich wünschenswert ist.

Das freiwerdende ASB Potential soll westlich und nordwestlich des Baugebietes Mühlenesch verortet werden, um hier eine städtebauliche Entwicklung nahe dem Ortskern und der Infrastruktur zu ermöglichen.

Die Verwaltung hat zur Einschätzung des Antrages folgende Hinweise gegeben:

Eine Abrundung um ein weiteres Einzelhandelsvorhaben nördlich des EDEKA dürfte aufgrund der Parzellenunschärfe des Regionalplanes (in der Regel 50 bis 100 m) auch ohne zeichnerische Ergänzung des ASB möglich sein.

Eine alleinige Entwicklung von GIB-Flächen zwischen Wulferhook und Bahnlinie entlang der Bruchstraße wird wirtschaftlich nicht möglich sein. Nördlich der Bruchstraße muss das Gelände, wie die Voruntersuchungen gezeigt haben, um 1,5 bis 2 m angehoben werden. Eine Versickerung des NSW ist wegen hoher Grundwasserstände nicht möglich, eine Rückhaltung nur bei Aufschüttung möglich und daher aufwendig. Der Baugrund ist schwierig, ohne Aufschüttung ungeeignet. Südlich der Bruchstraße liegen ebenfalls ungünstige Bodenverhältnisse vor, im westlichen, im Verwaltungsentwurf dargestellten GIB-Bereich sind diese aber besser. Die Darstellung der östlich anschließenden ASB-Fläche ist aus 2 Gründen erfolgt. Auch im ASB ist das ortstypische Gewerbe (Handwerk, Dienstleistungen) planerisch möglich. Nur im Verbund mit einer Wohnnutzung werden sich die Flächen aber wirtschaftlich erschließen lassen. Zu beachten ist dabei, dass die Immissionen von 2 landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben derzeit eine Nutzung für Wohnen und Gewerbe unmöglich machen. Es müssten also Maßnahmen erfolgen, diese Emissionen weitgehend zu beseitigen. Die Finanzmittel müssen aus der Entwicklung des Gebietes generiert werden, was nur bei einem Mix von Wohnen und Gewerbe realistisch ist.

Die Ausweisung einer weiteren ASB-Fläche nordwestlich des Baugebietes Mühlensch ist nur möglich, wenn ASB-Fläche an anderer Stelle zurückgenommen wird. Bei Aufgabe des ASB COE-009 stünde diese Reserve natürlich zur Verfügung. Wird die ASB 009 belassen, müssten Flächen an anderer Stelle, vorzugsweise im Ortsteil Lette zurückgenommen werden.

Die Entwicklung der beantragten Flächen ist auch von der Verwaltung erwogen worden, weil es durchaus städtebauliche Gründe für eine solche Entwicklung gibt. Als äußerst schwierig stellt sich aber nach Einschätzung des AWW jedoch die Niederschlagswasserbeseitigung dar, da es weder einen geeigneten Vorfluter gibt noch eine Versickerung möglich ist. Das NSW müsste in Regenrückhaltebecken östlich der Bahnlinie zurückgehalten werden und über einen Durchlass unter der Bahn gedrosselt dem Uhlandsbach zugeführt werden. Dieser Umstand würde sich wirtschaftlich erheblich auswirken (niedrigere Ankaufspreise, höhere Verkaufspreise).

Die Verwaltung hat auf der Grundlage der Beschlussempfehlung einen geänderten Plan erstellt, der die geänderte Beschlussempfehlung zeichnerisch umsetzt.

Anlagen:

Vorschlag Regionalplan mit Änderung Bezirksausschuss