

Federführung:  
01-Wirtschaftsförderung, Grundstücksmanagement  
Produkt:  
01.01 Wirtschaftsförderung und Breitbandausbau  
01.02 Grundstücksmanagement

Datum:  
18.01.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	27.01.2022	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss		Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld		Entscheidung

## Aufteilung Gewerbegrundstücke am Letter Bülten

### Beschlussvorschlag Variante 1:

Es wird beschlossen, aus den im Sachverhalt geschilderten Gründen die Flächen im Gewerbegebiet Letter Bülten für die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe und somit in maximal vier Teilflächen aufzuteilen (siehe Variante 1 in den Anlagen).

### Beschlussvorschlag Variante 2:

Es wird beschlossen, die östlichste Fläche im Gewerbegebiet Letter Bülten für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe aufzuteilen (siehe Variante 2 in den Anlagen).

### Auswirkungen auf die Finanzrechnung (in EUR):

Mehrkosten Straße	
Position	Kosten
Straßenbau	237.500,00 €
Baunebenkosten	35.500,00 €
Straßenentwässerung	40.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>313.000,00 €</b>
Umlage auf gesamtes Gewerbegebiet (ca. 98.000 m <sup>2</sup> )	3,19 €

Umlage auf anliegende Gewerbeflächen (ca. 12.500 m <sup>2</sup> )	25,04 €
---	---------

### **Sachverhalt:**

In der vierten Sitzung des Bezirksausschusses am 15.04.2021 unter dem TOP 3 „86. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160. „Gewerbegebiet Letter Bülten“ / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Vorlage: 114/2021.“ hat die Verwaltung, den Prüfauftrag erhalten, „[...] zu errechnen, wie sich eine kleinteiligere Einteilung der Gewerbeflächen – welche auch für kleinere Unternehmen in Frage kämen – auf die Kosten einer zusätzlichen Erschließung auswirkt.“ (Beschlussvorschlag der CDU; 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen)

Die Verwaltung hat diese Prüfung durchgeführt. Es wurde eine Variante zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Für diese Variante wurden die zusätzlich entstehenden Kosten ermittelt. Die Variante wurde anschließend bewertet.

Parallel hat die Verwaltung bei den Bewerbern aus dem Ortsteil Lette abgefragt, ob sie sich eine Ansiedlung im Gewerbegebiet Letter Bülten prioritär wünschen oder ob diese alternativ zum Gewerbegebiet Bruchstraße in Frage kommt.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine großflächige Aufteilung der neu entstehenden Gewerbeflächen am Letter Bülten aus folgenden Gründen zu empfehlen:

Im Bereich des Letter Bülten gibt es einen **hohen Bedarf an großteiligen Gewerbeflächen**. Auf die Stadt Coesfeld sind bereits sechs mittelständische Unternehmen zugekommen, die Gewerbefläche in einer Größenordnung von 7.000 m<sup>2</sup> bis 40.000 m<sup>2</sup> in diesem Bereich benötigen. Aus verschiedenen Gründen ist für diese Unternehmen eine Ansiedlung auf den Erweiterungsflächen des Industriepark Nord.Westfalens (kurz IPNW) nicht möglich. Bei fünf Unternehmen mit Flächenanforderungen von 7.000 m<sup>2</sup>, circa 10.000 m<sup>2</sup>, 20.000 bis 25.000 m<sup>2</sup>, 22.000 bis 25.000 m<sup>2</sup> und 30.000 bis 40.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um Unternehmen die in der Nähe ihres jetzigen Standorts erweitern bzw. umsiedeln wollen.

Des Weiteren hat die Stadt Coesfeld mit den Flächen am Letter Bülten die **Chance** erhalten, **großflächige Gewerbeflächen zu entwickeln**. Für einige Städte und Gemeinden gibt es nur noch die Möglichkeit, kleine landwirtschaftliche Flächen zu erwerben, auf denen nur kleine Gewerbeflächen entwickelt werden können, so auch am Gewerbegebiet an der Mühle Krampe. Die Stadt Coesfeld hingegen hat es geschafft, große, zusammenliegende landwirtschaftliche Flächen zu erwerben, sodass nun die Chance genutzt werden sollte, diese für Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf zu entwickeln.

Dem gegenüber stehen verhältnismäßig weniger kleine und mittelständische Unternehmen, die Interesse an einer **kleineren Gewerbefläche** am Letter Bülten haben. Der Bedarf der Unternehmen liegt bei 1.000 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> großen Gewerbeflächen. Alle bis auf ein Unternehmen können sich ebenfalls eine Ansiedlung bei dem **neu entstehenden Gewerbegebiet bei der Mühle Krampe** in Lette vorstellen, insbesondere auch das einzige Letteraner Unternehmen. Dort sind ohnehin kleinteilige Gewerbeflächen geplant. Bei diesen Unternehmen handelt es sich zudem um nicht störendes Gewerbe mit geringen Immissionswerten. Sie können sich an deutlich mehr Standorten ansiedeln als andere Unternehmen.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Bestandssituation in Coesfeld es im Allgemeinen deutlich einfacher ist, den Bedarf an kleineren Gewerbeflächen beispielsweise **mit bereits bestehenden Flächen zu decken**, als den Neubedarf an größeren Flächen.

Durch eine kleinteiligere Aufteilung geht wertvolle **Gewerbefläche verloren**. Insgesamt stehen statt der vorherigen ca. 13.712 m<sup>2</sup> in dem Bereich nur noch ca. 12.503 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Durch den Bau einer Stichstraße verliert die Stadt somit insgesamt ca. 1.209 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Außerdem kommen durch die **zusätzliche Straße Kosten** in Höhe von ca. 313.000 € (237.500 € Straßenbau, 35.500 € Baunebenkosten, 40.000 € Straßenentwässerung) auf die Stadt Coesfeld zu. Diese Kosten müssen auf eine geringere Gewerbefläche verteilt werden, sodass sich die Quadratmeterkosten insgesamt um 25,00 €/m<sup>2</sup> (!) erhöhen.

Ein wichtiges Argument ist zudem die Landesplanung. Die Bezirksregierung Münster hat der Stadt Coesfeld auf die landesplanerische Anfrage zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes (Letter Bülten) folgendes mitgeteilt:

*„Weiterhin möchte ich noch auf folgende Aspekte hinweisen:*

*Nur wenn die gewerblichen Bauflächen unmittelbar in Anspruch genommen werden, d.h. sofort nach Schaffung von Planungsrecht eine Bautätigkeit stattfindet, wird die städtische Flächenbilanz im Siedlungsflächenmonitoring nicht weiter belastet.*

*Sollte die 86. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam und die Flächen nicht direkt in Anspruch genommen werden, wären die maximal zulässigen gewerblichen Reserven der Stadt Coesfeld erschöpft und weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen nach den Vorgaben des LEP NRW nicht begründbar.“*

Daher ist es für die Stadt Coesfeld ohne gravierende Nachteile für die gewerbliche Entwicklung nicht möglich, Flächen z.B. am Letter Bülten vorzuhalten. Eine kurzfristige Bebauung muss gewährleistet werden, ansonsten können keine weiteren Gewerbeflächen mehr in Coesfeld entwickelt werden. Das tangiert die Erweiterung des Gewerbegebietes am IPNW. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Flächen am Letter Bülten unmittelbar vergeben und von den Unternehmen bebaut werden. Da es aber für die kleinteiligen Flächen aktuell keine

entsprechenden Anfragen aus Lette gibt, müssten die Grundstücke bevorratet werden, was die Entwicklung weiterer Gewerbegebiete verhindert.

Aus Sicht der Verwaltung wird kein ausreichender Bedarf an einer kleinteiligeren Aufteilung der Gewerbeflächen am Letter Bülten gesehen. Die Grundstücke können wahrscheinlich nicht alle sofort nach Erschließung vergeben und bebaut werden. Die Bebauung aller Grundstücke ist aber Voraussetzung, weitere Flächen für die gewerbliche Entwicklung landesplanerisch genehmigt zu bekommen, so aktuell die Flächen am IPNW.

Dagegen besteht eine aktuelle Nachfrage nach größeren Grundstücken, die bei einer kleinteiligen Aufteilung nicht befriedigt werden kann. Die Verwaltung empfiehlt es bei der ursprünglich geplanten großflächigeren Aufteilung zu belassen und das Gewerbegebiet insgesamt in drei Gewerbeflächen und eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Logistik“ einzuteilen.

Die in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Pläne stellen lediglich einen aktuellen Planungsstand zum Bebauungsplanverfahren Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ dar und sind insofern als Arbeitspläne zu verstehen. Sobald der Bebauungsplan final ausgearbeitet ist, wird der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch die Möglichkeit gegeben, Anregungen, Bedenken und Hinweise zur Planung vorzubringen.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - BP Nr. 160 GE Letter Bülten VA 1

Anlage 2 - BP Nr. 160 GE Letter Bülten VA 2