

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement
30.04 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs
60.03 Verkehrsplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

03.08.2023

Beratungsfolge:

Bezirksausschuss

Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

17.08.2023

24.08.2023

Vorberatung

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 153 "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch" - Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

- Bericht und vorläufige Beschlüsse über eingegangene Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 10) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

- 3.1
 - a Die Bedenken hinsichtlich der Zuordnung der Beschlussvorschläge werden zurückgewiesen.
 - b Der Anregung wird gefolgt. Die fehlende Nummerierung der Stellungnahme wird in der Anlage im Weiteren ergänzt.
 - c Die Bedenken, dass Einwände nicht berücksichtigt wurden, werden zurückgewiesen. Auf den Beschlussvorschlag 1.4.3 (BV 392/2022) wird verwiesen.
 - d Der Anregung, das Kathetenmaß zu ergänzen, wird gefolgt.
 - e Die Bedenken, dass keine weiteren Angaben zu den Einwänden hinsichtlich der Zufahrt gemacht wurden, werden zurückgewiesen. Auf den Beschlussvorschlag 1.4.10 (BV 392/2022) wird verwiesen.
- 3.2 Der Anregung wird gefolgt. Der Abstand der Baugrenze zum westlich angrenzenden Flurstück 360 wird auf 3 m reduziert.
- 3.3
 - a Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Für das Flurstück 279 wird das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Baumassenzahl) angepasst. Für das Flurstück 304 werden die bestehenden Festsetzungen beibehalten.
 - b Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine planungsrechtliche Sicherung einer Verkaufsstätte des Unternehmens, die über den Bestandsschutz hinausgeht, erfolgt nicht.

- 3.4 Der Anregung wird gefolgt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird erweitert. Überdies werden die östlich angrenzenden Stellplatzflächen inklusive des bestehenden Fußweges als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 11.1) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

- 4.1 Der Anregung der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 Wasserwirtschaft wird in Teilen gefolgt. Eine Empfehlung, bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall zu verwenden, wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 4.2 Der Hinweis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird zur Kenntnis genommen.
- 4.3 Der Anregung der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.1.7 zu ändern, um das Steuerungsziel bezogen auf die Vertriebsformen des Einzelhandels zu konkretisieren, wird nicht gefolgt. Die bestehende Formulierung besitzt im Hinblick auf das städtebauliche Ziel – der Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld – einen ausreichenden Konkretisierungsgrad.
- 4.12 Der Hinweis der PLEdoc GmbH auf die im Bereich des anerkannten Ökokontos „Gaupel 2“ verlaufende Ferngasleitung und die damit verbundenen Vorgaben, werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ erneut, zeitlich verkürzt auf zwei Wochen, zu beteiligen. Dabei können Stellungnahmen gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (s. Änderungsübersicht und rote textliche Hervorhebungen) abgegeben werden.

Sachverhalt:

A Verfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen bereits zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurde in der o.g. Sitzung vorläufig beschlossen (siehe Öffentliche Beschlussvorlage 392/2022). In der Abwägungstabelle (siehe Anlage 6) werden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB sowie die zugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Vollständigkeit halber aufgeführt. Eine erneute vorläufige Beschlussfassung zu diesen Punkten erfolgt jedoch nicht.

In der o.g. Sitzung hat der Ausschuss für Planen und Bauen im Weiteren beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153

„Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 07.03. bis einschl. 18.04.2023. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, erneuten Anregungen und der dazu vorgenommenen Abwägung ergeben sich für den Bebauungsplan und die Begründung doch noch mal Änderungen - siehe Anlage 3 Punkte A bis F. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ nach § 4a (3) BauGB erneut auszulegen. Es wird festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen (Beschlussvorschlag 3). Der Zeitraum der Offenlage wird auf zwei Wochen begrenzt.

Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben und soll in der Ratssitzung am 07.09.2023 beschlossen werden (s. Vorlage 170/2023). Die im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung 1.1.7 aufgeführten Coesfelder Sortimentsliste gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld (Ratsbeschluss: 14.04.2011) soll bei positivem Ratsbeschluss zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ersetzt werden durch die dann aktuellere Sortimentsliste des (geplanten) Ratsbeschlusses vom 07.09.2023. Die Planunterlagen für die erneute Offenlage (betrifft insbesondere die Anlagen 2, 4, 5) werden nach der Ratssitzung aktualisiert.

Im Rahmen der erneuten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde die bestehende Sortimentsliste aus dem Jahr 2011 überprüft. Da sich die bestehende Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 in den vergangenen Jahren bewährt hat und die Analyse der derzeitigen Einzelhandelssituation keine Anhaltspunkte für eine umfassende Anpassung der Coesfelder Sortimentsliste geliefert hat, wurden lediglich wenige Änderungen vorgenommen (Stand Vorlage 170/2023): Es handelt sich hierbei überwiegend um Umbenennungen und Zusammenfassungen verschiedener Sortimente. Änderungen in der Einstufung von Sortimenten erfolgen darüber hinaus für das Sortiment Lampen/Leuchten (fortan nicht-zentrenrelevant, zuvor zentrenrelevant), Gardinen (fortan nicht-zentrenrelevant, zuvor zentrenrelevant), und das Sortiment Parfümerieartikel und Kosmetika (fortan zentrenrelevant, zuvor nahversorgungsrelevant), während das Sortiment Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) weiterhin als nahversorgungsrelevant ausgewiesen wird.

B Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 17,84 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Lette und umfasst in etwa den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“. Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die K 48 / „Bruchstraße“ im Norden,
- den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ im Osten,
- den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ im Süden und
- das Wohngebiet „Im Sanden“ im Westen.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Lette, Flur 21 befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches: 235, 238, 250, 260, 261, 266, 268, 272, 279, 282, 286, 287, 294, 295, 303, 304, 306, 308, 324 - 326, 345, 346, 359 - 365, 388, 400, 401, 403, 412, 414 - 416, 419 - 423.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

C Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 (siehe Vorlage 271/2020) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ gem. § 2 BauGB aufzustellen.

Das im Plangebiet ansässige Textileinzelhandelsunternehmen (Ernsting's family) verfolgt aufgrund der positiven wirtschaftlichen Unternehmensentwicklung umfassende

Erweiterungsabsichten für seinen Standort in Coesfeld-Lette. In einem ersten Schritt wurde die südlich angrenzende Betriebsfläche eines Pflanz- und Saatgutherstellers erworben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“, der seit dem 20.07.2020 rechtskräftig ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf dieser Erweiterungsfläche künftig den Bau von Logistik- und Lagerhallen bzw. -flächen zu ermöglichen.

Im Weiteren konnte das Unternehmen, das von wichtiger Bedeutung für die Wirtschaft und den lokalen Arbeitsmarkt ist, einzelne Gewerbegrundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Königsbusch erwerben, so dass nunmehr eine teilweise neue Erschließung sowie bauliche Änderungen / Erweiterungen möglich werden. Auf Basis der Festsetzungen des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ sind die geplanten Umstrukturierungen und baulichen Erweiterungen jedoch nicht umsetzbar. Da die damals getroffenen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen genügen, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ eine entsprechende Überplanung des Gewerbegebietes erfolgen. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, mit der der Bestand der im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert und Entwicklungsspielräume für Erweiterungen und Umstrukturierungen ermöglicht werden. Damit soll die lokale Wirtschaft gestärkt sowie der Bestand der ansässigen Betriebe und Arbeitsplätze gesichert bzw. erweitert werden. Entsprechend dem vorhandenen Bestand sollen die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden.

D Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle, die als Anlage 6 beigefügt ist, wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 3 Änderungsübersicht zur erneuten Offenlage
- 4 Entwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 5 Entwurf Begründung inklusive Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 6 Vorläufige Abwägungstabelle

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

- 7 Protokoll der Bürgerveranstaltung am 23.11.2021
- 8 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 9 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 - 9.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 9.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 10 Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

- 11 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 - 11.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 11.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 12 Verkehrsuntersuchung
- 13 Schalltechnische Untersuchung
- 14 Fachbeitrag Artenschutzprüfung
- 15 Beschlussvorlage Erschließungsvarianten