

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

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

Datum:

14.11.2023

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Bezirksausschuss

28.11.2023

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

30.11.2023

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

14.12.2023

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 153 "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch" - Satzungsbeschluss

**- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß §
1 (7) BauGB**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 7 beschlossen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 8 beschlossen.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB seitens der Öffentlichkeit und seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 6:

Der Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

Sachverhalt:

A 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 genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B 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.

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

Die textliche Festsetzung 1.1.7 bezieht sich auf die Coesfelder Sortimentsliste gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coesfeld. Da das Einzelhandelskonzept in der Sitzung am 26.10.2023 noch nicht beschlossen wurde, wird das Datum des Ratsbeschlusses vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 153 aktualisiert, die Sortimentsliste wird nicht berührt sein.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die eingegangenen Originalstimmungen sind als Anlagen 10 und 11 beigefügt. In den Abwägungstabellen (s. Anlage 5 und 6) sind diese wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stimmungen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

Um in diesem Fall einen reibungslosen Sitzungsverlauf zu gewährleisten wird empfohlen, den Sitzungsdienst rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

E Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die eingegangenen Originalstimmungen sind als Anlage 12 und 13 beigefügt. In den Abwägungstabellen (s. Anlage 7 und 8) sind diese wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 3 und 4.

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stimmungen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

Um in diesem Fall einen reibungslosen Sitzungsverlauf zu gewährleisten wird empfohlen, den Sitzungsdienst rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

F Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB

Aufgrund der eingegangenen Stimmungen im Rahmen der Offenlage und der vorgenommenen vorläufigen Abwägung haben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen ergeben, die eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ erforderlich gemacht haben. Die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte – zeitlich verkürzt auf zwei Wochen – in der Zeit vom 18.09.2023 bis einschließlich 02.10.2023. Dabei konnten Stimmungen gemäß § 4 (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

Im Rahmen der Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit und seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stimmungen eingegangen, die Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung

Gewerbegebiet Königsbusch“ enthalten (s. Beschlussvorschlag 5). Die eingegangenen Originalstellungen sind als Anlage 15 beigefügt.

G Ergänzung Leitungstrasse zum Satzungsbeschluss

Die Niederschlagsentwässerung der Grundstücke Bruchstraße 139 a-c sowie der Anliegerstraße der v. g. Grundstücke, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, ist neu geregelt worden. Ursprünglich war eine Verlängerung des westlich des Plangebietes und parallel der Bruchstraße verlaufenden öffentlichen Regenwasserkanals bis zur Einmündung der Anliegerstraße vorgesehen. Der Vorhabenträger hat von der Verlängerung des westlichen Regenwasserkanals jedoch Abstand genommen. Der Regenwasserkanal verläuft nunmehr in östliche Richtung und damit innerhalb der im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 153 festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sicht- und Trenngrün“. Im Weiteren erfolgt ein Anschluss an den öffentliche Regenwasserkanal innerhalb der Industriestraße.

Zum Satzungsbeschluss wird die Leitung inklusive erforderlichem Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgerträger gesichert. Darüber hinaus erfolgt eine grundbuchliche Sicherung zugunsten des Abwasserwerkes. Da durch die vorgenommene Ergänzung des Planentwurfes die Belange Dritter nicht abwägungsrelevant berührt werden, wird von einer erneuten Offenlage abgesehen.

H Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag mit dem im Plangebiet ansässigen Textileinzelhandelsunternehmen wird ergänzt. Unter anderem wird die Kostenübernahme für die Errichtung der neuen Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Coesfeld und dem im Plangebiet ansässigen Textileinzelhandelsunternehmen vertraglich geregelt. Ein Erschließungsvertrag soll nach Satzungsbeschluss geschlossen werden, um Rechte und Pflichten für beide Vertragspartner zu konkretisieren.

Zudem erklärt sich das Unternehmen bereit, dass die auf deren Flächen dargestellten Stellplätze entlang der neu zu errichtenden Planstraße (Bruchstraße in Richtung Süden) am Wochenende seitens der Öffentlichkeit, insbesondere für Sportveranstaltungen mitgenutzt werden können.

Im städtebaulichen Vertrag ist ebenfalls geregelt, dass anteilig die Kosten der Ökopunkte zur Umsetzung notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplans Nr. 153 übernommen werden. Die Stadt Coesfeld schließt hier mit der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Berkelaue den Vertrag zum Ankauf von Ökopunkten vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung inklusive Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 5 Abwägungstabelle: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 6 Abwägungstabelle: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
- 7 Abwägungstabelle: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 8 Abwägungstabelle: Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

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

- 9 Protokoll der Bürgerveranstaltung am 23.11.2021
- 10 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB)
- 11 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 (1) BauGB)
 - 11.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 11.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 12 Stellungnahmen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (2) BauGB)
- 13 Stellungnahmen Beteiligung der Behörden (gem. § 4 (2) BauGB)
 - 13.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 13.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 14 Stellungnahmen erneute Beteiligung (gem. § 4a (3) BauGB)
- 15 Verkehrsuntersuchung
- 16 Schalltechnische Untersuchung
- 17 Fachbeitrag Artenschutzprüfung