

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:

14.01.2025

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Bezirksausschuss

28.01.2025

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

30.01.2025

Vorberatung

Umweltausschuss

29.01.2025

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

12.02.2025

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 153 "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch" – Aufhebung Satzungsbeschluss und Beschluss zur 2. Erneuten Beteiligung

- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse über eingegangene Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse über eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
- Beschluss zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 14.12.2023 aufzuheben.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 7 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 8 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 5:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 9 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 6:

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 (s. Anlage 15).

Beschlussvorschlag 7:

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 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.

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

x	Negativ		Positiv		Keine		Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?							
Negative Auswirkungen - Verschlechterung der Mikroklimas; Abholzung von Wäldern und/oder Entfernung von Grünflächen, Bäumen oder von offenen Wasserflächen - Planung oder Umsetzung von Baumaßnahmen - zusätzlicher Flächenverbrauch/Flächenversiegelung - Bebauung von Kalt- und Frischluftschneisen/Entstehung von Wärmeinseln - Erzeugung und/oder Förderung von motorisiertem Individualverkehr (PKW, motorisierte Zweiräder) oder Flugverkehr							

Positive Auswirkungen: - Anregung von Investitionen (von Privat und/oder der Wirtschaft) in den Klimaschutz oder Verbesserung der Bezahlbarkeit von klimafreundlichem Verhalten
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Betrachtung von Alternativen/Optimierungsoptionen: Was wären denkbare Anpassungen in Richtung Klimaneutralität? Wie können die Auswirkungen vermindert werden? Wie könnte die Klimaanpassung gestärkt werden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?
Im Bebauungsplanverfahren werden gemäß Baugesetzbuch der Klimaschutz, Planungsalternativen sowie Optimierungsoptionen im Rahmen der Abwägung betrachtet. Für den Betrieb liegt ein alternativer Standort für eine Entwicklung unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeiten und des bereits bestehenden Betriebsstandortes nicht vor. Vor allem sind folgende Maßnahmen über die generell gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz (z.B. Gebäudeenergiegesetz) hinaus im Bebauungsplan festgehalten: • Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß reduziert. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und werden entsprechend kompensiert. • Grünflächen und vorhandene Grünstrukturen werden wenn möglich erhalten: Hier ist insbesondere die Eingrünung des Betriebsgeländes zu nennen. • Hinweise zu weiteren freiwilligen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung aller Baumaßnahmen ist im Bebauungsplan bezüglich der Energieeffizienz und Klimaschutz, weitere Pflanzempfehlungen, Außenanlagengestaltung, Dacheindeckung sowie Dach- und Fassadenbegrünung aufgenommen worden. Fazit / Empfehlung: Nach Abwägung aller Belange soll der Bebauungsplan im Verfahren (s. Abwägungsergebnis: Planzeichnung nebst Begründung und Umweltbericht) weitergeführt werden.

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: 250, 260, 272, 286, 287, 294, 295, 303 (tlw.), 304, 306, 361, 362, 376 (tlw.), 403, 404 (tlw.), 415, 416, 421, 422, 429, 430, 431 und 432.

Die 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 am 17.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ gefasst (s. Vorlage 271/2020).

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 in Coesfeld ist, einzelne Gewerbegrundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Königsbusch erwerben, so dass nunmehr eine teilweise neue Erschließung sowie bauliche Änderungen / Erweiterungen auf dem Betriebsgelände 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 Planungerfordernissen 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. Gleichzeitig sollen auch die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld zur Steuerung von Einzelhandel in Gewerbestandorten umgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 14.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ als Satzung beschlossen (s. Vorlage 316/2023).

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 153 wurde bislang noch nicht bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 vorgebracht haben, wurden bereits schriftlich über das Abwägungsergebnis und die Fassung des Satzungsbeschlusses informiert.

Zwischenzeitlich konnte das im Plangebiet ansässige Unternehmen Ernsting's family nach der Fassung des Satzungsbeschlusses ein weiteres Gewerbegrundstück im Plangebiet, Industriestr. 20, erwerben. Infolgedessen konnte das Unternehmen seine Planungen für die vorgesehene bauliche Entwicklung im südöstlichen Abschnitt der Industriestraße konkretisieren, um den durch das Wachstum des Unternehmens geforderten höheren Nutzungsansprüchen für Lager und Verwaltung gerecht werden zu können. Um eine Realisierung dieser Planungsabsichten zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in Teilen erforderlich. Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen in zwei Teilbereichen angepasst, um hier eine flexiblere Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu ermöglichen. Die einzelnen Änderungspunkte sind der Änderungsübersicht zu entnehmen (s. Anlage 3).

C Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt.

Um eine planungsrechtliche Grundlage für die nunmehr vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes zu schaffen, wird die Aufhebung des Satzungsbeschlusses (Beschlussvorschlag 1) und eine erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ gem. § 4a (3) BauGB erforderlich. Es wird festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen (Beschlussvorschlag 7).

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.12.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	29.01.2021 (Amtsblatt Nr. 2 / 2021)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB / Informationsveranstaltung	vom 28.10.2021 bis einschl. 09.12.2021, 23.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 28.10.2021 bis einschl. 09.12.2021
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 07.03.2023 bis einschl. 18.04.2023
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 07.03.2023 bis einschl. 18.04.2023
Erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB	vom 18.09.2023 bis einschl. 02.10.2023
Satzungsbeschluss	14.12.2023
Aufhebung Satzungsbeschluss	
2. erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

D Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der bisher im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen aus der

- a. frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB,**
- b. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie**
- c. der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB**

In den Abwägungstabellen (s. Anlagen 6 bis 9) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und Änderungen oder Ergänzungen gerötet hervorgehoben. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 2-6.

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

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan

- 2 Entwurf – Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“
- 3 Änderungsübersicht zur 2. erneuten Offenlage
- 4 Entwurf – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“
- 5 Entwurf – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“

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

- 6 Abwägungstabelle: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 7 Abwägungstabelle: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
- 8 Abwägungstabelle: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 9 Abwägungstabelle: Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
- 10 Protokoll der Bürgerversammlung am 23.11.2021
- 11 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB)
- 12 Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 - 12.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 12.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 13 Stellungnahmen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (2) BauGB)
- 14 Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)
 - 14.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 14.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 15 Stellungnahmen erneuten Beteiligung (gem. § 4a (3) BauGB)
- 16 Verkehrsuntersuchung
- 17 Schalltechnische Untersuchung
- 18 Fachbeitrag Artenschutzprüfung
- 19 Beschlussvorlage Erschließungsvarianten