

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
01.02 Grundstücksmanagement  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
11.03.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	20.03.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	27.03.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.04.2025	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 160 "Gewerbegebiet Letter Bülten" 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, mit den zu erarbeitenden Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ zu beteiligen.

## **Sachverhalt:**

### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt direkt an das am südlichen Ortsrand von Coesfeld gelegene Gewerbe-/ Industriegebiet Otterkamp, sowie östlich an eine im Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ festgesetzte Gewerbefläche an. Das Plangebiet selbst ist dem Ortsteil Lette zuzuordnen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- die Straße „Letter Bülten“ im Norden,
- eine Freiflächen-Photovoltaikanlage und Regenrückhaltebecken im Osten,
- einen Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden sowie
- eine im Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ festgesetzte Gewerbefläche im Westen.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstücke 359 (teilweise) sowie
- Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 8, Flurstücke 116 (teilweise), 148, 149, 150 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

## **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Coesfeld hat den Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ in der Sitzung am 19.05.2022 als Satzung beschlossen. Während das sich westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene „Sonstige Sondergebiet“ bereits bebaut und in Nutzung ist, ist hinsichtlich der Gewerbegebiete im östlichen Teil des Geltungsbereiches ein Wandel im Nachfrageverhalten erkennbar. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ gab es eine hohe Nachfrage nach größeren gewerblichen Bauflächen. In der Vermarktung der Grundstücke zeigt sich mittlerweile ein Wandel in der Nachfrage der gewerblichen Bauflächen an dem Standort. Anstelle von den ursprünglich geplanten größeren gewerblichen Bauflächen, werden nun vor allem Flächen mit kleineren Grundstückszuschnitten angefragt. Die Folge ist, dass ein Großteil der festgesetzten Gewerbeflächen noch nicht veräußert wurde. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit vor dem Hintergrund einer bedarfsorientierten Entwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Coesfeld erforderlich.

Um eine kleinteiligere Nutzung an dem Standort Letter Bülden zu ermöglichen, soll eine zusätzliche Erschließung festgesetzt werden. Diese Option wurde bereits im Rahmen des Beschlusses des Bebauungsplans Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ von politischen Gremien der Stadt Coesfeld diskutiert. Im Gegensatz zur damals diskutierten Option einer kleinteiligen Nutzung des heutigen „GE1“, sieht die vorliegende Planung nun eine kleinteilige Gliederung des „GE1“ und „GE2“ vor. Die zusätzliche Erschließung wird in diesem Zuge im Vergleich zur bereits diskutierten Option weiter westlich verortet. Die angestrebten Grundstückszuschnitte sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Ausgangspunkt der Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die geplante zusätzliche Erschließung. Die derzeitige Planung sieht den Durchbruch einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche vor. Dies führt u.a. zum Wegfall eines als „zu erhaltenden Einzelbaumes“ festgesetzten Baumes. Diese Maßnahme wird jedoch bereits durch die textliche Festsetzung Nr. 7.8 im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ ermöglicht.

Durch die neue Erschließung und die kleinteilige Flächenanordnung ist eine Überprüfung der Entwässerungsplanung erforderlich. Folgende Anpassungen werden sich voraussichtlich ergeben: Die beiden südlich gelegenen Grundstücke entwässern nach Süden. Die Entwässerungen des mittleren sowie des nördlichen Grundstücks des „GE2“ laufen über den Wendehammer, welcher ein Quergefälle nach Westen und ein Längsgefälle nach Süden aufweist. Eine Notentwässerung (6,00 m breit) kann nach derzeitiger Planung in Verlängerung der Erschließung in Richtung Süden erfolgen. Ein Leitungsrecht ist entsprechend festzusetzen. Die Entwässerungen des mittigen und nördlichen Grundstücks des „GE1“ erfolgen in Richtung des Wirtschaftsweges im Osten des Plangebietes.

Anpassungen des Bebauungsplanes sind zudem durch eine bereits vorhandene Leitung im Norden (zwischen Pflanzfläche P2 und Baugrenze) sowie im Osten (innerhalb der Pflanzfläche P3) erforderlich. Hier müssen u.a. Leitungsrechte festgesetzt werden.

Mit den aufgeführten Änderungen geht eine Anpassung der Baugrenzen einher.

Die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ sind noch zu erarbeiten. Damit ist der Plan weiter zu konkretisieren.

### C Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet 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?			
Es handelt sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans. Aus diesem Grund wird ausschließlich auf die Klimarelevanz der zu ändernden Punkte eingegangen:				
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird gewerbliche Baufläche zurückgenommen, eine Erschließung kommt hinzu. Während für die gewerbliche Bauflächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, wird die geplante Erschließung voraussichtlich vollflächig versiegelt. Insgesamt kann sich die Versiegelung im gesamten Geltungsbereich somit geringfügig erhöhen.				
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?			
- Mögliche Alternativen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.				

**Anlage 1: Übersichtsplan**

**Anlage 2: 1. Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ 1. Änderung**