

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung  
60.08 Denkmalschutz

Datum:  
05.06.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	24.06.2025	Vorberatung
Umweltausschuss	25.06.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	26.06.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.07.2025	Entscheidung

**94. Änderung des Flächennutzungsplans "SO-Gebiet Mühle Lette mit Mühlenhaus" - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**  
**- Beschluss zur Durchführung der Änderung gem. § 2 BauGB**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen die 94. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld durchzuführen.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag 3:**

Die Verwaltung wird beauftragt mit der Windmühle Lette GmbH einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der notwendigen Gutachten für das FNP-Änderungsverfahren zu schließen.

**Sachverhalt:**

Das Projekt zur zukünftigen Entwicklung der Windmühle Lette wurde am 24.09.2024 im Bezirksausschuss von den Geschäftsführern der Windmühle Lette GmbH zusammen mit dem Architekten Peter Petersen vorgestellt (Vorlage 225/2024).

## **A Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Der knapp 0,2 ha große Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Lette der Stadt Coesfeld, in fußläufiger Entfernung zum Siedlungsrand des Ortsteils Lette und östlich der Straße Mühlensch.

Der Änderungsbereich besteht aus dem Flurstück Gemarkung Coesfeld-Lette, Flur 6, Flurstück 476.

Die 94. Änderungsabgrenzung definiert die Planzeichnung. Ihre Lage im Stadtgebiet geht aus der Anlage 1 hervor.

## **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den bestehenden Mühlenstandort zu sichern sowie die Mühle in ihrer Funktion zu erhalten und mit der Neuerrichtung eines angrenzenden Gemeinschafts- und Backhauses (Mühlenhaus) weiter zu entwickeln. Hierfür muss die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Der Windmühle kommt als Wahrzeichen von Lette eine herausragende städtebauliche Bedeutung für den Coesfelder Ortsteil zu. Die im Außenbereich von Lette gelegene von 1813 stammende Windmühle ist ein eingetragenes Baudenkmal. Die Windmühle weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Angrenzend zur Mühle ist die Errichtung eines Gemeinschafts- und Backhauses (Mühlenhaus) geplant, an das besondere baurechtliche, denkmalpflegerische und kulturlandschaftliche Anforderungen gestellt werden. Im gleichen Zuge wird die Sanierung der denkmalgeschützten Kappenwindmühle vorgenommen.

Da der Mühlenbetrieb allein keine kontinuierliche Instandhaltung und dauerhaften Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes gewährleistet, soll mit dem neuen Vorhaben der Mühlenstandort gestärkt und der Erhalt des Baudenkmals in Kombination mit dem Mühlenhaus (von Mehlproduktion, Verkauf und Weiterverarbeitung) gesichert werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nach § 35 Abs. 2 BauGB um ein sonstiges Vorhaben, dass im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dem Vorhaben steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Nutzung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Mühle Lette mit Mühlenhaus“ erforderlich.

Als Ergebnis aus der frühzeitigen Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde wird seitens der Bezirksregierung Münster in Aussicht gestellt, dass es keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gibt, wenn die folgenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet bzw. berücksichtigt werden:

- Ziel 3-1 LEP NRW („Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen ... zu gestalten“) in Verbindung mit
- Grundsatz 3-3 LEP NRW (Historische Stadtkerne, Denkmäler und andere kulturlandschaftlich wertvolle Gegebenheiten) und
- Grundsatz II.3-1 Abs.1 RegPlan MSL („Kulturhistorisch charakteristische Siedlungs- und Freiraumstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise bestimmen bzw. durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufgewertet werden können, sollen planerisch gesichert und in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden.“)
- Ziel IV.1-1 RegPlan MSL („Die im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche des Plangebiets sind Vorbehaltsgebiete.“) Als Vorbehaltsgebiet ist den Freiraumbelangen im AFAB bei der Abwägung mit konkurrierenden Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.
- G IV.3-1 RegPlan MSL („Mit dem Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“)

Außerdem ist eine denkmalpflegerische Bewertung erforderlich, in der dargelegt wird, dass es sich bei der Mühle um ein kulturelles Erbe handelt, das zur Kulturlandschaftlichen Vielfalt beiträgt.

### C Verfahren

Im Regionalplan Münsterland ist der Bereich der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgesetzt. Im weiteren Verfahren werden die oben genannten Ziele und Grundsätze aus der Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde für das Planvorhaben berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld bedarf der Anpassung der Darstellung an die beabsichtigte Planung zur Sicherung des Mühlenstandortes mit Mühlenhaus. Die Darstellung soll von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Mühle Lette mit Mühlenhaus“ geändert werden.

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden in einem zweistufigen Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB an der FNP-Änderung beteiligt.

### 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 des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?				
Negative Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschlechterung der Mikroklimas; Abholzung von Wäldern und/oder Entfernung von Grünflächen, Bäumen oder von offenen Wasserflächen</li> <li>- zusätzlicher Flächenverbrauch/Flächenversiegelung</li> <li>- Planung oder Umsetzung von Baumaßnahmen</li> <li>- Erzeugung und/oder Förderung von motorisiertem Individualverkehr (PKW, motorisierte Zweiräder) oder Flugverkehr</li> </ul> Positive Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prävention gegenüber Extremwetterereignissen (Starkregen, Flusshochwasser, Hagelschauer, Stürme, Hitze)</li> </ul>				
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?				
Im Bauleitplanverfahren werden gemäß Baugesetzbuch der Klimaschutz, Planungsalternativen sowie Optimierungsoptionen im Rahmen der Abwägung betrachtet.				

Für die Neuerrichtung des Mühlenhauses gibt es keinen alternativen Standort, da das Vorhaben direkt mit der Mühle Lette verbunden ist. Der Neubau des Mühlenhauses ist für die Weiterentwicklung und Sicherung des Mühlenstandortes erforderlich.

Bei der FNP-Änderung handelt es sich um eine vorbereitende Planung, konkrete Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren werden insbesondere die denkmalpflegerischen und kulturlandschaftlichen Anforderungen im Hinblick auf das Baudenkmal zu berücksichtigen sein.

Durch die geplanten Angebote des Mühlenhauses (z.B. Backkurse) werden zukünftig mehr Verkehre zum Mühlenstandort erwartet (Gruppen zw. ca. 20-30 Personen), aufgrund der begrenzten Räumlichkeiten wird die Anzahl als verträglich angesehen.

**Fazit / Empfehlung:**

Nach Abwägung aller Belange soll das FNP-Änderungsverfahren eingeleitet werden.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Vorentwurf – 94. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)