

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:

11.06.2025

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

## **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 der sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Die Abwägung der im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB seitens der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 9 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Die Abwägung der im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 10 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 8:**

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: 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 (tlw.).

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. 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 Bebauungsplanes 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 Unternehmens 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 zu werden. Um eine Realisierung dieser Planungsabsichten zu ermöglichen, wurde eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in Teilen erforderlich. Darüber hinaus wurden die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen in zwei Teilbereichen angepasst, um hier eine flexiblere Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu ermöglichen.

In seiner Sitzung am 12.02.2025 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und die 2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen (s. Vorlage 015/2025). Es wurde festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden durften.

## C Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

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	12.02.2025
Bekanntmachung Aufhebung Satzungsbeschluss	14.02.2025
2. erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB	vom 17.02.2025 bis einschl. 18.03.2025
<i>Satzungsbeschluss</i>	<i>vorgesehen am 10.07.2025</i>
<i>Rechtskraft</i>	

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

- a. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 (1) BauGB**
- b. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**
- c. erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**
- d. 2. erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

In den Abwägungstabellen (s. Anlage 5 bis 10) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 bis 8.

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.

Im Bebauungsplan wurde aufgrund der Anregungen ein Hinweis Nr. 14 ergänzt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Coesfeld, dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld und dem Eigentümer der betreffenden Gewerbeflächen (Ernsting's family) wird vereinbart, dass bei einer Überschreitung der GRZ von 0,8 seitens des Unternehmens abflussmindernde Maßnahmen vorzusehen sind.

## Finanzierung:

Die Kostenübernahme für die Errichtung der neuen Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Ein Erschließungsvertrag soll vor Satzungsbeschluss geschlossen werden, um Rechte und Pflichten für beide Vertragspartner zu konkretisieren.

## 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 - Verschlechterung der Mikroklimas; Abholzung bzw. 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)							
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> 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 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß reduziert. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und werden entsprechend kompensiert.</li> </ul>							

- 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 (s. Abwägungsergebnis: Planzeichnung nebst Begründung und Umweltbericht) zur Satzung beschlossen werden.

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“
- 3 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“
- 4 Begründung inklusive Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“

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

- 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
- 9 Abwägungstabelle: 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB
- 10 Abwägungstabelle: 2. erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB
- 11 Protokoll der Bürgerveranstaltung am 23.11.2021
- 12 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB)
- 13 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)
  - 13.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
  - 13.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 14 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (2) BauGB)
- 15 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)
  - 15.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
  - 15.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 16 Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung (gem. § 4a (3) BauGB)
- 17 Verkehrsuntersuchung
- 18 Schalltechnische Untersuchung
- 19 Fachbeitrag Artenschutzprüfung

