

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

Datum:
15.06.2026

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	25.06.2026	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	02.07.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	16.07.2026	Entscheidung

94. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus" - Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 4:

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 6 beschlossen.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, die 94. Änderung "SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus" des Flächennutzungsplans unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken abschließend festzustellen und ihr die dazugehörige Begründung beizugeben.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

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

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 Back- und Gemeinschaftshauses 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 Back- und Gemeinschaftshauses 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 Back- und Gemeinschaftshaus (von Mehlproduktion, Verkauf und Weiterverarbeitung) gesichert werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Zweckbestimmung „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“ erforderlich.

Als Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei Regionalplanungsbehörde wurden seitens der Bezirksregierung Münster keine raumordnungsrechtlichen Bedenken festgestellt.

C Verfahren

Im Regionalplan Münsterland ist der Bereich der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgesetzt. Das Planvorhaben ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld bedarf der Anpassung der Darstellung an die beabsichtigte Planung zur Sicherung des Mühlenstandortes mit Back- und Gemeinschaftshaus. Die Darstellung soll von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“ geändert werden. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden in einem zweistufigen Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB an der FNP-Änderung beteiligt.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) wurde seitens der Bezirksregierung Münster angemerkt, dass eine Spezifizierung der Zweckbestimmung des zu dem Zeitpunkt „Mühle Lette mit Mühlenhaus“

genannten sonstigen Sondergebietes zukünftige ungewollte Fehlentwicklungen vorbeugen könnte. Im Sinne dieser Anregung wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes in „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“ geändert.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken eingegangen. In der Abwägungstabelle (s. Anlage 5) sind die eingegangenen Stellungnahmen 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 Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

E Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken eingegangen. In der Abwägungstabelle (s. Anlage 6) sind die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB 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 Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

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 Auswirkung: - Verschlechterung des Mikroklimas: Abholzung von Wäldern und/oder Entfernung von Grünflächen, Bäumen oder von offenen Wasserflächen - Zusätzlicher Flächenverbrauch / Flächenversiegelung - Planung oder Umsetzung von Baumaßnahmen - Erzeugung und/oder Förderung von motorisiertem Individualverkehr (PKW, motorisierte Zweiräder) oder Flugverkehr Positive Auswirkungen: - Prävention gegenüber Extremwetterereignissen (Starkregen, Flusshochwasser, Hagelschauer, Stürme, Hitze)
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.

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan 94. Änderung des Flächennutzungsplans
- 02 94. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)
- 03 94. Änderung des Flächennutzungsplans (Begründung)
- 04 94. Änderung des Flächennutzungsplans Umweltbericht
- 05 Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
- 06 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

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

- 07 Projektbeschreibung Windmühle
- 08 Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld
- 09 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I
- 10 Hydrogeologisches Baugrundgutachten