

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

Datum:
25.04.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.05.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	15.05.2014	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 106 "Otterkamp" 1. Änderung
72. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren
-Aufstellungsbeschlüsse
- Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger
öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 106 „Otterkamp“ zu ändern (1. Änderung)

Das ca. 5,3 ha große Plangebiet befindet sich im Osten des Coesfelder Stadtgebietes.

Es umfasst folgende im Besitz der Firma Weiling befindliche bzw. im Rahmen von Erbbaurechten verfügbare Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 302, Größe 22.288 m²,

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 304, Größe 797 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 140, Größe 3.460 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 212, Größe 8.183 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 231, Größe 6.409 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 235, Größe 8.847 m² sowie

eine ca. 3.000 m² große Teilfläche, die östlich an das Betriebsgelände der Firma Weiling angrenzt. Diese Teilfläche befindet sich im Besitz der Stadt Coesfeld und betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 303, Größe 3.723 m² und

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 305, Größe 16.933 m².

Die Grenzen des Geltungsbereiches entsprechen dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage).

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die 72. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Otterkamp durchzuführen.

Das ca. 5,3 ha große Plangebiet befindet sich im Osten des Coesfelder Stadtgebietes. Es umfasst die folgenden Flurstücke:

Es umfasst folgende im Besitz der Firma Weiling befindliche bzw. im Rahmen von Erbbaurechten verfügbare Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 302, Größe 22.288 m²,

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 304, Größe 797 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 140, Größe 3.460 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 212, Größe 8.183 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 231, Größe 6.409 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 235, Größe 8.847 m² sowie

eine ca. 3.000 m² große Teilfläche, die östlich an das Betriebsgelände der Firma Weiling angrenzt. Diese Teilfläche befindet sich im Besitz der Stadt Coesfeld und betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 303, Größe 3.723 m² und

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 305, Größe 16.933 m².

Die Grenzen des Geltungsbereiches entsprechen dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage).

Sofern die Bezirksregierung ein Änderungsverfahren für nicht erforderlich hält, wird der Beschluss zur Durchführung der 72. Änderung aufgehoben.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen für die Änderung des Bebauungsplan Nr. 106 und die Durchführung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Änderungsabsichten der Firma Weiling:

Das Unternehmen Weiling Grundstücks- und Vermögensverwaltungs GmbH beabsichtigt, den Lebensmittelgroßhandelsbetrieb am Standort Coesfeld, Erlenkamp 134 um ca. 12.000 m² Lager- und Bereitstellungsfläche baulich zu erweitern. Hierunter fällt auch eine Fläche von ca. 1.100 m² für ein etwa 35 m hohes Hochregallager. Baubeginn ist ab Frühjahr 2015 vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist im anliegenden Übersichtsplan dargestellt. Es umfasst folgende im Besitz der Firma Weiling befindliche bzw. im Rahmen von Erbbaurechten verfügbaren Grundstücken:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 302, Größe 22.288 m²,

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 304, Größe 797 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 140, Größe 3.460 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 212, Größe 8.183 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 231, Größe 6.409 m²,

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 235, Größe 8.847 m² sowie

eine ca. 3.000 m² große Teilfläche, die östlich an das Betriebsgelände der Firma Weiling angrenzt. Diese Teilfläche befindet sich im Besitz der Stadt Coesfeld und betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 303, Größe 3.723 m² und

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 305, Größe 16.933 m².

Auf der Teilfläche befindet sich ein Hochwasserrückhaltebecken (HRB), das im zeitlichen Zusammenhang mit der letzten Erweiterung des Betriebes „Weiling“ angelegt wurde. Eine Veräußerung der benötigten Grundstücksteilfläche soll seitens der Stadt zugestimmt werden, wenn eine Umgestaltung des HRB seitens der zuständigen Behörden mitgetragen wird und das bestehende Volumen in gleichem Umfang wieder geschaffen wird. Die Lage und Größe der Teilfläche geht aus dem Planungskonzept hervor.

Erweiterungsalternativen ohne Überlagerung des Regenrückhaltebeckens können aus unterschiedlichen Gründen nicht zum Tragen kommen:

- Eine Erweiterung des Betriebes „Weiling“ nach Westen ist aufgrund des Bestandes nicht möglich.
- Eine Erweiterung nach Süden scheidet aufgrund vorhandener innerbetrieblicher Abläufe aus, gleiches gilt für die Erweiterung des Betriebes nach Norden. Eine Erweiterung würde zu erheblichen Beeinträchtigungen der Betriebsabläufe führen, so dass dem Betrieb dauerhaft wirtschaftliche Nachteile entstehen würden.

Die Erschließung des Plangebietes wird wie bisher über die Straße Erlenweg sichergestellt. Eine wesentliche Veränderung der bestehenden Verkehrsbelastung ist aufgrund der Optimierung des Standortes sowie der Fahrzeugbeladung nicht zu erwarten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 27.10.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes 106 „Otterkamp VI“ der Stadt Coesfeld. Eine Ausweitung des Betriebsgeländes und der Bauflächen erfordern die Erweiterung der gewerblichen Baufläche um ca. 20 m nach Osten, dieser Bereich muss dem derzeitigen Hochwasserrückhaltebecken (HRB) entzogen werden. Nach einer ersten positiven Vorabstimmung mit dem zuständigen Dezernat der Bezirksregierung Münster und der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld wird nun im Grundsatz geprüft, ob sich die weiter zu berücksichtigende Anforderung an die Hochwasserrückhaltung auf der um 3.000 qm reduzierten Fläche durch Optimierung der Volumens umsetzen lassen.

In einem ersten Schritt sind die naturschutzfachlichen Belange zu untersuchen, ob Artenschutz und die Wertigkeit des sich in den letzten Jahren entwickelten Biotops im HRB einem solchen Umbau des HRB nicht entgegenstehen bzw. ausgeglichen werden können. Mit diesem Planungsschritt soll auch eine für die Bauflächenerweiterung notwendige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet werden.

Für die Änderung des HRB braucht nach Abstimmung mit der Bezirksregierung kein erneutes Planfeststellungsverfahren zum HRB durchgeführt werden, sondern lediglich ein Genehmigungsverfahren, das parallel mit der Bebauungsplanänderung verfahrensmäßig laufen kann.

Mit der angestrebten Erweiterung soll ein Hochregallager errichtet werden, sodass die der festgesetzten Gebäudehöhe geändert werden muss. Weiter soll auch geprüft werden, ob andere Festsetzungen oder Belange (z.B. Immissionsschutz, GI statt GE) ggf. Änderungen bedürfen oder angepasst werden sollten.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 106 hinsichtlich der im nächsten Absatz beschriebenen Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Kontext der Verkleinerung des HRB

ist auf Flächennutzungsplanebene noch mit der Bezirksregierung abzustimmen. Die Verschiebung der Grenze zwischen „Gewerblicher Baufläche“ und „Grünfläche mit HRB“ ist auf der Planungsebene des FNP, die nicht grundstückscharf ausgelegt wird, kaum ablesbar. Die Verwaltung sieht ein Änderungsverfahren als nicht zwingend notwendig an. Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung muss abgeklärt werden, ob ggf. ein Änderungsverfahren entfallen kann. Vorsorglich sollte aber der Änderungsbeschluss zur 72. Änderung gefasst werden.

Geplante Kostenregelung zwischen der Stadt Coesfeld und der Firma Weiling

Die erforderliche 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Otterkamp Nr. 106 und damit ggf. auch des Flächennutzungsplanes, mit den erforderlichen Gutachten sowie die Erstellung der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung für das zu ändernde HRB, die Grundzüge der Grundstücksbereitstellung, die Vorbereitung der Durchführung der notwendigen Baumaßnahmen und die Kostenregelung regelt ein städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Firma Weiling und der Stadt Coesfeld abgeschlossen werden soll. Demnach sind notwendigen Planungen von der Firma Weiling zu beauftragen und auf ihre Kosten durchführen zu lassen. Die Verwaltung begleitet die Verfahren. Der Vertragsentwurf wird zurzeit mit dem Unternehmen im Detail abgestimmt. Über die Grundzüge der nachstehenden Kostenregelung besteht Einvernehmen.

Es ist vorgesehen, dass die Stadt Coesfeld Weiling die benötigten Grundstücksteilflächen zur Verfügung zu stellt und zum Verkehrswert veräußert.

Neben den Bauleitplanungskosten und den Grundstückskosten sind sämtliche anfallenden Kosten wie Vermögensminderungen sowie Baukosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Fläche, Umbau des HRB, Ausgleichszahlungen für ökologische Maßnahmen, Kanal- und Erschließungsbeiträge, eventuelle Rückzahlungen von Fördermitteln u.a.. durch Weiling zu übernehmen. Die Regelungen sind in einem notariellen Grundstückskaufvertrag zu schließen. Einzelheiten der Ausführungsplanung und Baudurchführung werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt.

Anlagen:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 106 Otterkamp – 1. Änderung sowie der 72. FNP-Änderung

Übersichtsplan Betriebserweiterung der Firma Weiling