

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

Datum:
17.04.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	26.04.2018	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.05.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.05.2018	Entscheidung

**83. FNP-Änderung - Lette östlich B-Plan Königsbusch
- Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, in der Gemarkung Lette, Flur 21, für das Flurstück 394 (4,8 ha) die 83. Änderung des Flächennutzungsplans von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ zu durchzuführen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen, um insbesondere Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Umweltschutzgüter zu klären.

Sachverhalt:

Die im Gewerbegebiet Lette Königsbusch ansässige Firma Ernsting's family wird in den kommenden Jahren ihre Betriebsflächen und den Gebäudebestand deutlich erweitern. Vor allem der Internethandel expandiert, was zusätzliche Lager-/Logistikgebäude, aber auch Bürogebäude für zusätzliches Personal erforderlich macht. Für das LKW-Aufkommen und Mitarbeiterparkplatz werden mehr Freiflächen benötigt.

Abstimmungsgespräche zwischen der Firma Ernsting's und der Stadtverwaltung haben zwei Handlungsstränge ergeben.

Arrondierung um kleinere Grundstücksflächen mit Betriebsverlagerungen

Um eine sinnvolle Arrondierung der Betriebsflächen zu ermöglichen und für den Betrieb eine weitere Anbindung an das überörtliche Straßennetz (K 48 Bruchstraße) sicherzustellen, bemüht sich die Firma, die Grundstücke einiger benachbarter kleinerer Gewerbebetriebe zu erwerben. Für diese Betriebe sind aber teilweise noch keine Ersatzflächen gefunden, die in Lette liegen müssen. Bisher waren u.a. Flächen im Süden Lettes in Erweiterung des dortigen Gewerbegebietes östlich des Gelände des Raiffeisen-Betriebes angedacht. Diese im

Regionalplan als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) und Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke stehen aber nach abschließenden letzten Gesprächen mit dem Eigentümer nicht zu Verfügung. Alternative Gewerbeflächenausweisungen könnten ggf. im Bereich nördlich oder südlich der Bruchstraße erfolgen, wo Verkaufsbereitschaft von Flächen signalisiert wurde. Für diese Flächen fehlt aber die notwendige Ausweisung im Regionalplan. Diese Ausweisung soll nach Abschluss der vorbereitenden Prüfungen und Sondierungen im Rahmen einer erforderlichen Regionalplanänderung durch die Bezirksregierung Münster im Laufe des Jahres vorgenommen werden (Anstoß Änderungsverfahren ggf. September 2018). Erste Gespräche mit der Bezirksregierung Münster haben hierzu stattgefunden. Sie hat auch signalisiert, dass parallel zu ihrem Verfahren das Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt werden kann. Zu diesem Regionalplanverfahren und den Konsequenzen nach dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans im Februar 2017 wird demnächst ausführlich informiert.

Arrondierung Bereich Gartenbaubetrieb

Der Erwerb der benachbarten kleineren Grundstücke wird aber mittel- und langfristig nicht den vollständigen Bedarf der Firma Ernsting's family decken können. Um das Expansionsvorhaben abzusichern hat die Firma ergänzend konkrete Gespräche mit dem Gartenpflanzenproduzenten Volmary GmbH (im Bereich südöstlich von Ernsting's family, gem. § 35(1) BauGB im Außenbereich genehmigt) geführt. Es handelt sich um ein Grundstück im Erbbaurecht. Der Gartenpflanzenproduzent hat grundsätzlich die Möglichkeit der Aufgabe und Verlagerung seines Standortes und Aufgabe des Erbbaurechtes in Aussicht gestellt. Der Eigentümer der Fläche hat Bereitschaft zu einem möglichen Verkauf an Ernsting's family signalisiert.

Das 4,8 ha große Grundstück soll mit großflächigen Hallen mit einer max. Höhe von 20 m bebaut werden. Immissionsfragen beschränken sich auf LKW-Verkehre im Freiraum, da keine Produktionsstätte entsteht. In den Sitzungen des Bezirksausschusses und des UPB werden die Entwicklungsschritte anhand von Lageplänen erläutert werden können. Im weiteren Planungsverfahren werden Fragen der städtebaulichen Dichtewerte (Grundflächenzahl, Baumassenzahl) abgestimmt. Ernsting's family wird diese Flächenentwicklung in 3-5 Jahren in Anspruch nehmen.

Planungsrechtliche Verfahren

Um diese Entwicklung planungsrechtlich und vor dem Hintergrund des Grundstückerwerbs abzusichern, ist bereits jetzt eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan zzt. „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Dies ist nun in eine „Gewerbliche Baufläche“ zu ändern. Dies kann erfolgen, wenn nicht Restriktionen dagegenstehen, was frühzeitig abgeprüft werden soll.

An das Plangebiet grenzen nördlich eine „Gewerbliche Baufläche“, nordwestlich eine „Wohnbaufläche“ sowie südlich weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

Außerdem grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Landschaftsplan „Merfelder Bruch – Borkenberge“ und das Landschaftsschutzgebiet „Stevede – Merfelder Flachrücken“. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, Versickerungsfähigkeit etc. sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geklärt werden.

Die Erschließung des Plangebiets soll über die Bruchstraße durch das Gewerbegebiet Lette Königsbusch erfolgen. D.h. die heutige Erschließungsstraße, die westlich des Hochregals endet, wird weitergeführt. Auf dem Grundstück Volmary liegt eine Baulast mit der Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für ein darüber erschlossenes privates Wohnhaus. Die Erschließung dieses Wohnhauses ist im Rahmen der Planung durch Ernsting's zu prüfen.

Anlagen:

Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss 83. FNP-Änderung