

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

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	06.09.2018	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.09.2018	Entscheidung

Gewerbe- und Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Regionalplanänderung 2018

Beschlussvorschlag 1:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt, dass die Gewerbeentwicklung in Lette prioritär mit der Fläche Alt 1, G 3 zwischen Mühlenbetrieb Krampe und Bahnlinie verfolgt und diese für die Regionalplanänderung beantragt werden soll. Für den Fall, dass eine der anderen GIB / ASB Flächen mit gewerblicher Nutzung nicht im Regionalplan aufgenommen werden kann, sollen die Flächen G 4 und G 5 an deren Stelle treten.

Beschlussvorschlag 2:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt die entsprechend der Sitzungsvorlage vorgestellten Änderungsbereiche hinsichtlich der Neuausweisung, Rücknahme und Tausche von ASB- und GIB-Flächen im Regionalplan Münsterland und beauftragt die Verwaltung, das Änderungsverfahren des Regionalplans auf dem Gebiet der Stadt Coesfeld bei der Bezirksregierung Münster zu beantragen.

Sachverhalt:

1. Anlass der Regionalplanänderung

Für die Stadt Coesfeld zeichnet sich in den beiden Ortsteilen Coesfeld und Lette ein über verfügbare und im Regionalplan dargestellte Flächen deutlich hinausgehender Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen ab.

Die Stadt kann im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit weitere Baulandausweisungen nur im Rahmen des bestehenden Regionalplanes vornehmen. Der erst 2014 in Kraft getretene Regionalplan wies neben den im Plan zeichnerisch dargestellten Flächen für die Allgemeine Siedlungsentwicklung (ASB, Fläche für Wohnen, Handel, wohnverträgliches Gewerbe, allgemeine Infrastruktur) und Gewerbe- und Industriebereichen (GIB) noch ein zeichnerisch nicht dargestelltes „Flächenkonto“ von 24 ha ASB aus, das von der Stadt nach Inkrafttreten des

Regionalplanes Zug um Zug nach Flächenverfügbarkeit verortet werden sollte. Mit Rechtskraft des Landesentwicklungsplans (LEP) am 08.02.2017 sind der Neuausweisung von Bauland in NRW rechtlich enge Grenzen gesetzt worden, die im Regionalplan Münsterland (RP - zuständig Bezirksregierung Münster) ihre Konkretisierung finden. Ziel des LEP ist der sparsamere Umgang mit der Ressource Boden, der stetig anhaltenden Versiegelung soll stärker Einhalt geboten werden. Danach werden den Kommunen nach aufwändiger Zuweisungsberechnung in der Regel nur noch sehr beschränkt räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden.

Stand Frühjahr 2018 für Coesfeld sind von 120 ha errechneten Bedarfs an Siedungsflächen bis 2035 (Geltungszeitraum des RPs) bereits 115 ha als Reserven dargestellt, nur 5 ha „offene“ Reserve vorhanden. Zu beachten ist, dass in diesen „Reserven“ auch z.B. betriebsgebundene Reserven mitgerechnet werden und dass Flächen enthalten sind, die erst zu einem späteren Zeitpunkt konkret verplant werden sollen, weil sie z.B. noch nicht verfügbar sind. Die bis 2017 noch vorhandenen, nicht verorteten Siedlungsflächenreserven Coesfelds sind mit Inkrafttreten des LEP im RP ersatzlos entfallen.

Sind also Flächen nötig, die bisher nicht im Regionalplan dargestellt waren, ist dies nur im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Regionalplanes möglich und – über die offenen 5 ha hinaus – im Tausch gegen im RP ausgewiesene Flächen, die kommunalerseits bis 2035 als nicht benötigte Reserve eingestuft und im Änderungsverfahren herausgenommen werden.

Da für Coesfeld im Regionalplan umfangreich noch ungenutzte Erweiterungsflächen großer Gewerbebetriebe als „betriebsgebundene Reserven“ der Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) ausgewiesen sind, die nicht am freien Grundstücksmarkt zu Verfügung stehen aber zu 50 % auf die Reserven der Stadt angerechnet werden, wirkt sich der LEP für Coesfeld besonders gravierend aus. Inwieweit nach dem Regierungswechsel Mitte 2017 im Düsseldorfer Landtag die eher restriktive Intention des LEP wieder teilweise zurückgenommen wird, ist noch nicht absehbar.

An verschiedenen Stellen sind für Coesfeld im Regionalplan neben den GIB-Flächen schon seit 1995 Reserveflächen im Sinne des Allgemeinen Siedlungsraumes (ASB) dargestellt (Wohnbau- oder Mischgebietsflächen, die Innenstadt, Flächen für Einzelhandel, Sport- oder Gemeinbedarfsflächen werden i.d.R. dem ASB zugeordnet). Diese konnten bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden, da die Interessen der Eigentümer dem entgegenstehen.

Über ein Siedlungsflächenmonitoring wird Buch geführt, welche 2009 bzw. 2016 erfassten ASB- und GIB-Reserven des RP konkret aufgebraucht sind, ob sich die Entwicklung konform der Prognose verhalten hat oder Mehr- oder Minderzahlen aufweist. Coesfeld weist danach eine positivere Entwicklung als prognostiziert auf.

Die Bezirksregierung hat Ende 2017 der Stadt Coesfeld erklärt, dass neben den oben genannten 5 ha Reserve größere Neuausweisungen von ASB/GIB im Regionalplan zzt. nur bei Rücknahme an anderer Stelle in etwa gleicher Größenordnung dargestellt werden können. Die Unterlagen zur Änderungen des Regionalplanes müssen Anfang Oktober der Bezirksregierung Münster übergeben werden, sodass diese für den Erarbeitungsbeschluss zur Regionalratssitzung im Dezember vorbereitet werden können.

Planungen in den Kommunen unterliegen einer gesetzlichen Planungssystematik: Die Entwicklung von Bebauungsplänen erfolgt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Fehlt hier eine Flächendarstellung im RP, ist die Fläche nicht im Flächennutzungsplan ausweisbar. Dann muss die Kommune zunächst ein Regionalplanänderungsverfahren durch die Bezirksregierung einleiten lassen, sofern diese die Planung räumlich-fachlich und rechnerisch mitträgt. Vor diesem Schritt steht die Stadt Coesfeld, will sie weitere Bauflächen erschließen.

Neben städtebaulichen Planungsparametern für eine sinnvolle Gewerbe- oder Wohnbauflächenentwicklung wie Immissionsbelange, Bodenverhältnisse, verkehrliche Erschließung, Schmutzwasser-/Regenwasserbeseitigung, Artenschutz etc. sind auch Fragen der Flächenverfügbarkeit und die überschlägige Kostenkalkulation zu berücksichtigen. Die

Verwaltung hat vor diesem Hintergrund Flächenpotentiale erkundet und grob bewertet. Diese werden in dieser Vorlage erläutert. Die Prüfung der verschiedenen bei einer Auswahl zu berücksichtigenden Kriterien ist in den Sommerferien weitgehend erfolgt. Einige Punkte (konkrete Verfügbarkeit einzelner Flächen, Kosten Abwasserbeseitigung) können erst in den kommenden Monaten abschließend bearbeitet werden. Dennoch sind nun auf der Basis der verfügbaren Informationen im Rahmen der Abwägung die Flächen zu identifizieren, die jetzt zum Änderungsverfahren des Regionalplanes angemeldet werden sollen. Wegen des sehr begrenzten Rahmens (5 ha Reserve + Flächen, die zurückgenommen werden) können nicht alle langfristig wünschenswerten Entwicklungen berücksichtigt werden. Die Änderungen sollen vielmehr den kurz- und mittelfristigen Bedarf abdecken. Alles Weitere ist zu einem späteren Zeitpunkt unter hoffentlich dann gelockerten Rahmenbedingungen vorbehalten.

Dies hat folgende Auswirkungen:

- Neudarstellungen im Regionalplan können über die Reserve von 5 ha hinaus im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum bestehenden Regionalplan bis auf weiteres nur Zug um Zug mit der Rücknahme von bestehenden Darstellungen erfolgen.
- Neudarstellungen müssen sich auf den in den nächsten 3 bis 5 Jahren zu erwartenden Bedarf konzentrieren. Weitergehende Bedarfe sind in eine Neuaufstellung des Regionalplanes, gegebenenfalls unter veränderten Rahmenbedingungen aus einer Änderung des LEP einzubringen.
- Ein Antrag auf Änderung des Regionalplanes muss Ende September gestellt werden. Daher ist unmittelbar nach den Sommerferien verbindlich durch den Rat zu entscheiden, welche Flächen priorisiert und dann angemeldet werden.

Die Flächen wurden nun soweit bewertet, dass der Rat die prioritären, kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsbereiche ASB/GIB identifizieren und beschließen kann. Weiter ist festzulegen, welche bisher im RP ausgewiesenen Flächen zurückgenommen werden sollen.

Im direkten Anschluss soll der Antrag auf das Regionalplanänderungsverfahren an die Bezirksregierung gehen.

1.1 Bedarf Gewerbeflächen

Im Rahmen der gewerblichen Entwicklung von Flächen sollen sowohl neue Flächen in Coesfeld als auch in Lette ausgewiesen werden. Die Gewerbegebiete in Coesfeld übernehmen dabei vorrangig eine mittelzentrale Funktion. Die Gewerbeflächen in Lette werden als Ersatzflächen für die Erweiterung von Ernsting's sowie vorrangig für die örtliche kleingewerbliche Entwicklung benötigt.

Die zzt. verfügbaren Grundstücke im Industriepark Nord.Westfalen sind größtenteils veräußert, die bereits planungsrechtlich ausgewiesenen Industriegrundstücke im Teil der ehemaligen Schießanlage stehen erst nach der Entsandung frühestens ab 2025 zur Verfügung. Die Flächen des B-Plans 120-5 (rechtskräftig seit 15.08.2018) außerhalb des eingezäunten Areals sind bereits für eine Firmenansiedlung fest eingeplant. Große Unternehmen in Coesfeld und Lette planen z.T. umfangreiche Erweiterungen und wollen dies planungsrechtlich abgesichert wissen. Im Regionalplan nördlich und südlich des GIB „Otterkamp“ dargestellte Reserveflächen sind aktuell nicht verfügbar und müssen auch gezielt für die Erweiterung bestehender im GIB Otterkamp ansässiger Betriebe vorgehalten werden. Für Neuansiedlungen von Firmen/Betrieben mit geringerem Platzbedarf gibt es daher kaum noch verfügbare stadteigene oder private Reserven am Grundstücksmarkt.

Die Firma Ernsting's family strebt den Erwerb von Flächen anderer Gewerbetreibender innerhalb des B-Plans 3L Königsbusch für die internen Erweiterungen an, damit sind z.T. Auslagerungen verbunden. Für diese Firmen sowie für die allgemeine Gewerbeentwicklung Lettes sind Flächenausweisungen in Lette notwendig. Ernsting's hat die Gespräche mit einigen Eigentümern zu ersten Verlagerungen erfolgreich abgeschlossen.

Zum Bedarf von Gewerbeflächen hat die Wirtschaftsförderung folgende Einschätzung abgegeben.

Flächenbedarf

Bei den Anfragen, die hier in den letzten Monaten eingegangen sind (ca. 10 – 12 Anfragen innerhalb eines Jahres) ist zu differenzieren:

- Anfragen, die dezidiert nur der Stadtteil Coesfeld interessiert: in etwa die Hälfte der Anfragen
- Anfragen, die unabhängig vom Standort sind: in etwa die Hälfte der Anfragen
- Anfragen, die ausschließlich auf Lette focussiert sind: 0 – 1 Anfrage

Mit dem Gewerbegebiet in Lette kann man im Wesentlichen an solche Betriebe adressieren, die bisher in Lette ansässig sind und sich in Lette entwickeln wollen oder solche Betriebe, die in der Region ansässig sind und in ihrer bisherigen Kommune kein geeignetes Grundstück finden können.

Die tatsächliche Nachfrage hängt von einer Vielzahl von Parametern ab, die nicht fundiert prognostiziert werden können (konjunkturelle Entwicklung, Alternativangebot). Angesichts der restriktiven Flächenpolitik des Landes ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen jedoch nicht unwahrscheinlich. Diese könnte ggf. auch stimuliert werden, wenn gezielte Werbemaßnahmen durchgeführt werden. Auf diese wurde für das Gewerbegebiet „Östl. Erlenweg“ komplett verzichtet. Auch die Werbeaktivitäten für den IPNW wurden in 2017/2018 deutlich zurückgefahren, da eine konstant hohe Nachfrage besteht.

Unter Abwägung dieser Faktoren und bei Zugrundelegung der Subjektivität der Einschätzung halte ich für Lette die Vermarktung von ca. einer Gewerbefläche/ Jahr mit einer Größenordnung von 3.000 – 5.000 qm für realistisch.

Der – gerade bei neuen – Gewerbegebieten nicht untypische Nachfrageverlauf könnte natürlich auch so verlaufen, dass in den ersten Jahren nur eine geringe bis keine Nachfrage besteht und nach Ansiedlung des ersten Anker- bzw. „Initial-Ansiedlers“ mehrere Verkäufe in den Folgejahren zu verzeichnen sind.

Preislage

In der Gewerbeflächenbörse der Münsterland e.V. werden für den Kreis Coesfeld derzeit 35 Gewerbeflächen im Kreis Coesfeld offeriert.

Während die meisten Flächen nicht öffentlich bepreist sind, geht die Spanne der mit Preis angegebenen Flächen von 29 € bis 80 €/qm:

Senden sowie Senden-Bösensell 36,50 €/qm

Senden-Ottmarsbocholt 29 €/qm

Senden Industrie- und Gewerbepark „Brockel Feld“ 42,50 €/qm

Olfen, GE Olfen-Ost 50 - 80 €/qm

Dülmen „Bischof-Kaiser-Str.“ 39 €/qm

Lüdinghausen, GE Tetekum 30 €/qm

Der Vergleich mit anderen Kreisen (Referenz hier Kreis Steinfurt) zeigen, dass, die 80 €/qm eher als „Ausreißer“ zu sehen sind (z. B. „Rheine R“ mit 31 €/qm, Emsdetten 25 €/qm, Wettringen 14 €/qm). Im Schnitt dürften für Gewerbeflächen im Münsterland derzeit keine höheren Preise als 40 – 50 €/qm zu Erlösen sein.

Mit dem Gewerbegebiet „Östl. Erlenweg“ in Coesfeld mit einem Preis von 55 €/qm war bereits ein Wert erreicht, der bei Ansiedlern als sehr kritisch gesehen wurde. Der Besatz (Autohandel, Bürodienstleister und Fliesengeschäft) ist sicherlich nicht als

repräsentativ zu sehen. Tatsächlich ist ein solcher Preis von vielen Klein- und Handwerksbetrieben nicht realistisch zu erzielen.

1.2 Bedarf Wohnbauflächen

Im Segment der Wohnbauflächen sind die Flächen Kalksbecker Weg/Kleine Heide („Kalksbecker Heide“), nördlich Borkener Straße („Bernings Esch“) und Meddingheide II in Lette als größere Reservepotentiale gesetzt. Diese erscheinen mittelfristig ausreichend.

2 Planerfordernis und Beschreibung der Änderungsbereiche

Die Änderungen des Regionalplanes sind erforderlich, um auf kommunaler Ebene im Flächennutzungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschten Planungen schaffen zu können.

2.1 Neufestlegung von Siedlungsbereichen in Coesfeld und Lette (ASB und GIB)

Die als ASB dargestellte Fläche im Süden des Ortes, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet bereits dargestellt war, kann nicht entwickelt werden, da die Grundstücke nicht verfügbar sind. Daher war nach Alternativen zu suchen. Für die Entwicklung der Gewerbeflächen in Lette wurden alle denkbaren Alternativen untersucht. Von ursprünglich fünf Alternativen haben sich drei Alternativvorschläge als diskussionsfähig erwiesen. Die Flächenentwicklung der Reithalle ist nicht mehr möglich, da sich hier zukünftig der neuzugründende Voltigier Verein niederlassen wird. Die Flächen nördlich der Bruchstraße zwischen ehem. Tennishalle und Bahnlinie scheiden aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse und keiner Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers (NSW) aus. Damit verbleiben die drei möglichen Alternativflächen G 3, G 4 oder G 5. Im Rahmen der Beratung über diese Sitzungsvorlage ist zu entscheiden welche dieser Flächen denen nach Abwägung der städtebaulichen Belange und Erschließungskosten in die Regionalplanänderung gegeben werden soll.

2.1.1 ASB 1 – nördlich der Borkener Straße bzw. nordöstlich im Anschluss an den Parkplatz von Westfleisch

Größe ca. 4,9 ha, sie dient der betriebsbedingten Erweiterung eines Autohauses und der Beschaffung einiger weiterer Gewerbeflächen für den Bedarf des Ortsteils Coesfeld (hohe Priorität), muss im Zusammenhang mit der im Regionalplan dargestellten ASB Reserve „Bernings Esch“ umgesetzt werden.

Grundstück privat > Grundstückserwerb oder -tausch erforderlich, Geodaten zu Bodenverhältnissen liegen aus dem Geoportal NRW vor,

Derzeit liegen der Stadt Coesfeld erste Ergebnisse aus dem Geruchsimmissionsgutachten vor. Wenn relevante landwirtschaftliche Betriebe, wie von den Eigentümern mittelfristig geplant, aufgegeben werden, können die Richtwerte für Gewerbe- und Wohnnutzung zum größten Teil eingehalten werden. Ca. 1/3 der Fläche die für eine neue Wohnnutzung angedachten wäre, liegen derzeit bis zu 2% über den einzuhaltenden Richtwerten. Um die Immissionswerte für eine Wohnnutzung erreichen zu können, müsste eine Optimierung der geruchsverursachenden Anlagen vorgenommen werden. Dies ist grundsätzlich möglich. Die erreichbare Reduzierung ist dann abhängig von den tatsächlich durchgeführten Optimierungsmaßnahmen an den jeweiligen Emissionsstandorten. Eine konkrete Aussage ist im Rahmen des Regionalplanänderungsverfahrens noch nicht notwendig und auch mit vertretbarem Aufwand jetzt nicht möglich. Die Frage kann zu einem späteren Zeitpunkt (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) geklärt werden.

neue Erschließung erforderlich

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Neuausweisung ASB

2.1.2 G 1.1 - Erweiterung Industriepark.Nordwestfalen bis an die L 581 Coesfeld-Hochmoor

Größe ca. 9,5 ha, dient der kurzfristigen Beschaffung von notwendigen Erweiterungsflächen im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines konkreten Unternehmens im Bebauungsplan 120/5, daher sehr hohe Priorität

Grundstückseigentümer privat / Kirche > Flächentausch erforderlich, Geodaten zu Bodenverhältnissen liegen aus dem Geoportal NRW vor, Immissionsschutz zu Anwohnern Landesstraße ist durch geeignete Zonierungen zu gewährleisten, neue Erschließung nur intern erforderlich, Niederschlagswasserbeseitigung ist noch offen

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Neuausweisung GIB trägt Bezirksregierung trotz solitärer Lage wegen Status Konversionsfläche des IPNW mit

2.1.3 G 1.2 - Erweiterung Industriepark.Nordwestfalen bis an die L 581 Coesfeld-Hochmoor

Größe ca. 4,75 ha, dient der Beschaffung weiterer Erweiterungsflächen (mittlere Priorität), ist aber im Zusammenhang mit dem Grunderwerb zu G 1.1 umzusetzen, daher hohe Priorität

Grundstückseigentümer privat > Flächentausch/-erwerb erforderlich, Geodaten zu Bodenverhältnissen liegen aus dem Geoportal NRW vor, Immissionsschutz zu Anwohnern Landesstraße ist durch geeignete Zonierungen zu gewährleisten, neue Erschließung nur intern erforderlich, Niederschlagswasserbeseitigung ist noch offen

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Neuausweisung GIB trägt Bezirksregierung trotz solitärer Lage mit

2.1.4 G 2 - Fläche südlich GIB „Otterkamp“ für allgemeine Gewerbeentwicklung

Größe ca. 3,1 ha, dient der Beschaffung einer allgemeinen Reserve an Gewerbegrundstücken, mittlere Priorität

Grundstück privat > Grundstückserwerb oder -tausch erforderlich, Geodaten zu Bodenverhältnissen liegen aus dem Geoportal NRW vor, Erschließung vorhanden

Diese Option und flächenmäßige Berücksichtigung steht in Zusammenhang mit Erweiterungsentscheidungen eines angrenzenden Unternehmens, die erst September/Oktober 2018 zu erwarten sind. Die Fläche ist in der Flächenbilanz zunächst berücksichtigt.

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Neuausweisung GIB

Anmerkung: Die Reserveflächen nördlich des Gebiets Otterkamp stehen zwar absehbar nicht zur Verfügung. Die Option, hier Erweiterungsabsichten weiterer Bestandsbetriebe aus diesem Bereich mittel- bis langfristig zu ermöglichen, sollen nicht aufgegeben werden. Daher hier keine Aufgabe der GIB-Ausweisung.

2.1.5 G 3 - Fläche nördlich Bruchstraße zwischen Mühle und Bahnlinie (Alternative 1)

Größe ca. 1,76 ha, dient der kurzfristigen Beschaffung von Ersatzflächen für Betriebserweiterung Ernsting's (hohe Priorität) und der Beschaffung einiger weiterer Gewerbeflächen für den Bedarf des Ortsteils Lette. Zwischen Bahnlinie, Bruchstraße und Jodenstraße erfolgt auf einer Fläche von 130 m Länge und ca. 130 m Tiefe die gewerbliche Entwicklung entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges mit einer

Stichstraße von der Bruchstraße. Das neue Gewerbegebiet erweitert das faktische Gewerbegebiet Mühle Krampe nach Westen. Die Jodenstraße wird nach Westen verschwenkt und stößt dann rechtwinklig auf die Bruchstraße. Hiermit wird Raum geschaffen für eine bauliche Ergänzung des Betriebes Krampe. Dessen Entwicklung ist im Planverfahren ebenfalls zu sichern. Eine Änderung des Regionalplanes ist erforderlich. Die Entwicklung stellt eine funktionale Weiterentwicklung des Ortsteils dar.

Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Artenschutzfachliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Es ist eine Einbindung durch Grünstreifen in die Landschaft (500 x 10 m, auf privater Gewerbefläche innerhalb der 0,2 nicht bebaubare Fläche) erforderlich.

Wegen angrenzender Wohnnutzungen im Außenbereich (100 m) bzw. im faktischen Gewerbegebiet (50 m) und im allgemeinen Wohngebiet (100 m) sind Emissionseinschränkungen erforderlich. Ein Immissionsgutachten ist derzeit in Bearbeitung. Zur Sitzung werden die Ergebnisse vorliegen, sodass für diese Fläche eine konkretere Aussage erfolgen kann.

Allerdings verliert die Grünfläche neben der Schule, für die im Rahmen des DIEK eine Aufwertung vorgesehen wird, durch die Entwicklung ihren bisherigen Bezug zur Landschaft.

Die Erschließung soll über eine neue Stichstraße und wegen der Vorteile für die Führung der Entwässerung nicht über den Wirtschaftsweg Jodenstraße erfolgen.

Es sind gute bis mäßige Bodenverhältnisse zu erwarten, in Teilflächen könnten Bodenverbesserungen erforderlich werden. Ein Bodengutachten liegt vor.

Das Gelände weist ca. 1 m Höhendifferenz auf 130 m auf, die unproblematisch ist.

Die Ableitung des NSW kann über offene Gräben erfolgen. Deren Retentionsvolumen muss jedoch vergrößert werden. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Druckrohrleitungen mit Anschluss an den Freigefällekanal im Bereich Philosophenweg / Straße Haus Lette.

Grundstück privat > Grundstückserwerb oder -tausch erforderlich, Bodengutachten: Baugrund in Teilen geeignet, in Teilen höherer Aufwand, Entwässerung niedriger Aufwand,

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Neuausweisung GIB oder als wohnverträgliches Gewerbe im Rahmen ASB

2.1.6 G 4 - Fläche südöstlich des Gewerbegebiets Königsbusch (Ernsting u.a.) (Alternative 2)

In einem Trapez von ca. 220 - 130 m Länge und ca. 180 - 250 m Tiefe erfolgt die gewerbliche Entwicklung zwischen den vorhandenen Wirtschaftswegen. Das neue Gewerbegebiet erweitert das Gewerbegebiet Königsbusch nach Osten. Nach Osten und Süden sind die vorhandenen Wirtschaftswegen die Grenze, nach Westen das vorhandene Gewerbegebiet. Eine Änderung des Regionalplanes ist erforderlich. Die Entwicklung stellt aber eine funktionale Weiterentwicklung des GIB dar. Die architektonische Wirkung des „Schillingbaus“ auf dem Gelände Ernsting's mit dem Bezug zur Landschaft wird aber eingeschränkt.

Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Artenschutzfachliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Es ist eine Einbindung durch Grünstreifen in die Landschaft (500 x 10 m, auf privater Gewerbefläche innerhalb der 0,2 nicht bebaubare Fläche) erforderlich.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an eine Hofstelle. Es wurde geprüft, ob der landwirtschaftliche Betrieb durch das Gewerbe eingeschränkt wird. In Teilbereichen wäre dies der Fall. Entsprechend ist die gewerbliche Entwicklung dort nicht möglich. Es entfallen ca. 11.880 m² aus der insgesamt 41.430 m² großen Fläche. Wegen

angrenzender Wohnnutzungen im Außenbereich sind Emissionseinschränkungen erforderlich.

Die Erschließung muss über den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen. Dieser ist in 6 m Breite zzgl. 2 x 0,75 m Bankett auszubauen und an die Industriestraße anzubinden. Es ist zu prüfen, ob eine Anbindung an die neue Erschließung für die Fa. Ernsting's möglich ist (neue Zufahrt an die Bruchstraße). Zu prüfen sind die Auswirkungen auf die ergänzenden Wohngebäude der Hofstelle.

Es sind gute Bodenverhältnisse zu erwarten. Ein Bodengutachten ist vorläufig nicht erforderlich.

Das Gelände weist entlang der angrenzenden Wege ca. 1 m und 1,5 m eine Höhendifferenz auf 400 m auf, die unproblematisch ist. Gegenüber den Wegen steigt das Gelände im südwestlichen Teil und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße aber um bis zu 2,3 m an. Hier ist ein Abtrag erforderlich. Mehrkosten sind bei der Erschließungsstraße berücksichtigt, ansonsten von den Käufern zu tragen.

Die Ableitung des NSW kann voraussichtlich über offene Gräben oder Kanal in ein neues Regenrückhaltebecken (RRB) und dann in den Uhlandbach erfolgen.

2.1.7 G 5 - Fläche südlich Gewerbegebiet Königsbusch (Gartenbaubetrieb/Ernsting's) (Alternative 3)

In einem Streifen von ca. 450 m Länge und ca. 110 m Tiefe erfolgt die gewerbliche Entwicklung entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges. Das neue Gewerbegebiet erweitert das Gewerbegebiet Königsbusch nach Süden. Nach Süden ist die Entwicklung durch das nahegelegene NSG Letter Bruch begrenzt. Nach Osten ist die Grenze der vorhandene Wirtschaftsweg Wulferhook, nach Westen das nördlich des Wirtschaftsweges gelegene RRB. Eine Änderung des Regionalplanes ist erforderlich. Die Entwicklung stellt aber eine funktionale Weiterentwicklung des GIB dar.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Artenschutzfachliche Konflikte sind nicht ganz auszuschließen. Es ist eine Einbindung durch Grünstreifen in die Landschaft (1000 x 10 m, auf privater Gewerbefläche innerhalb der 0,2 nicht bebaubare Fläche) erforderlich.

Emissionseinschränkungen sind nur in geringerem Umfang erforderlich, da Wohnnutzungen im Gewerbegebiet oder im Außenbereich mindestens 100 m bzw. 150 m entfernt sind.

Die Erschließung muss über den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen. Dieser ist in 6 m Breite zzgl. 2 x 0,75 m Bankett auszubauen und an die Industriestraße anzubinden. Es ist zu prüfen, ob eine Anbindung an die neue Erschließung für die Fa. Ernsting's möglich ist. Zu prüfen sind die Auswirkungen auf die bereits unter Alternative 2 genannten Wohngebäude.

Es sind gute Bodenverhältnisse zu erwarten. Ein Bodengutachten ist vorläufig nicht erforderlich.

Der Wirtschaftsweg als Haupteerschließung weist von Südwesten nach Nordosten nur eine geringfügige Höhendifferenz von 0,5 m auf 400 m auf, die unproblematisch ist. Der südwestliche Teil der potentiellen Gewerbefläche ist nahezu eben, erst im nordöstlichen Teil gibt es eine Höhendifferenz von 1,5 m. hier ist Bodenabtrag durch die Käufer notwendig. Mehrkosten für die Erschließung ergeben sich nicht.

Die Ableitung des NSW kann über offene Gräben oder Kanal in das RRB erfolgen. Dieses muss vergrößert werden oder es ist ein neues RRB zu errichten. Dieses ist zunächst mit 4.400 m² Fläche berücksichtigt.

2.2 Rücknahmen von Siedlungsbereichen

2.2.1 Z 1 - Plantage Haus Hall

Größe ca. 6,5 ha von 8 ha, die Fläche soll weiter landwirtschaftlich / gartenbaulich genutzt werden, eine schriftliche Bestätigung vom Grundstückseigentümer, dass Fläche aus RP entnommen werden kann, liegt vor

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Zurücknahme ASB

2.2.2 Z 2 - Hofstelle östlich Baugebiet An der Loburg

Größe ca. 3,9 ha, die Fläche soll weiter landwirtschaftlich genutzt werden, eine schriftliche Bestätigung vom Grundstückseigentümer, dass Fläche aus RP entnommen werden kann, liegt vor

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Zurücknahme ASB

2.2.3 Z 3 - Bebauungsplan Galgenhügel

Größe ca. 0,5 – 0,8 ha durch Verkleinerung Bebauungsbereiche gegenüber dem gültigen Bebauungsplan (Artenschutz im Bereich der Wiese)

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Zurücknahme ASB

2.2.4 Z 4 - Flächen Lette Süd

Größe ca. 3,2 ha, schriftliche Bestätigung vom Grundstückseigentümer, dass Fläche aus RP entnommen werden kann, liegt vor

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Zurücknahme ASB

2.2.5 Z 5 – Fläche südlich Sommerkamp

Größe ca. 4,4 ha, Grundstücke privat > Grundstückserwerb oder -tausch erforderlich durch Investor, Geodaten zu Bodenverhältnissen liegen aus dem Geoportal NRW vor, Versickerung oder Anschluss Kanal nicht möglich, aufwendige Anbindung an zu erweiterndes RRB südl. B 525 erforderlich, es liegen aktuelle, im Zusammenhang mit der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes und im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. „Sommerkamp“ erstellte Immissionsgutachten vor. Aufgrund des Immissionsschutzes ist die Fläche nicht entwickelbar

>> Änderung Regionalplan erforderlich – Zurücknahme ASB

2.3 Umwandlung ASB-GIB/GIB-ASB

2.3.1 ASB 2 - nördlich der Borkener Straße / Am weißen Kreuz für wohnverträgliche Gewerbeansiedlung

Größe ca. 2 ha, Grundstücke privat, Immissionsschutz zu Westfleisch gewährleistet, Erschließung vorhanden

>> Änderung Regionalplan erforderlich – lediglich Tausch GIB in ASB wg. Ausweisung wohnverträgliches Gewerbe

3 Bedarfsbetrachtung

Name	Bezeichnung	Funktion	Funktion	Fläche (in ha)
------	-------------	----------	----------	----------------

		Bestand	Planung	Gesamtfläche	davon bereits genutzt	davon Entwicklungsfläche
Neufestlegung von Siedlungsbereichen						
ASB1	nördl. Borkener Str./ Anschl. Parkplatz Westfleisch	AFAB	ASB	4,9	0	4,9
G1.1	Erweiterung IPNW	AFAB	GIB	9,5	0	9,5
G1.2	Erweiterung IPNW	AFAB	GIB	4,75	0	4,75
G2	südl. Otterkamp	AFAB	GIB	3,1	0	3,1
G3	nördl. Bruchstr. / zw. Mühle und Bahnlinie	AFAB	GIB	1,76	0	1,76
				24,01	0	24,01
Rücknahmen von Siedlungsbereichen						
Z1	Plantage Haus Hall	ASB	AFAB	6,5	0	6,5
Z2	Hofstelle Grothues	ASB	AFAB	3,9	0	3,9
Z3	Galgenhügel	ASB	AFAB	0,5	0	0,5
Z4	Lette Süd - Horstmöller	ASB	AFAB	3,2	0	3,2
Z5	Kalksbecker Heide	ASB	AFAB	4,4	0	4,4
				18,5	0	18,5
Umwandlung ASB-GIB/GIB-ASB						
ASB2	nördl. Borkener Str./Am weißen Kreuz	GIB	ASB	2	2	0
				2	2	0
Gesamtbilanz Flächenbedarf						5,51

Unter Zugrundelegung der Rücknahmen der Flächen Z1 bis Z5 steht ein Erfordernis von rd. 5 ha Neuzuweisung von GIB/ASB-Flächen für die Regionalplanänderung an. Das entspricht der von dem Bezirksplanungsbehörde ermittelten noch verfügbaren Flächenanspruch. Für die Gewerbefläche Lette wird in der Tabelle von der kleinsten Fläche ausgegangen. Sollte eine andere Alternative gewählt werden ist ein entsprechender höher Flächenansatz gegeben. Weitere Flächen können daher zurzeit nicht im Regionalplan dargestellt werden.

Für die Gewerbeflächen im Ortsteil Lette bedeutet dies, dass eine Auswahlentscheidung zu treffen ist. Vernünftig wäre es vor dem Hintergrund des Planungshorizonts des Regionalplanes 2035 eigentlich, alle Flächen anzumelden mit der Bitte um Darstellung im Regionalplan, die sich in der bisherigen Prüfung als grundsätzlich möglich erwiesen haben. Bei der restriktiven Flächenvorgabe des Landes durch den LEP ist dies jedoch nicht möglich bzw. ginge zu Lasten anderer notwendiger Flächendarstellungen oder nur bei Rücknahme weiterer Flächen.

Bei einer Auswahlentscheidung sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen:

Organische Entwicklung aus einem bestehenden Gewerbegebiete

Im Sinne einer Adressbildung ist es sinnvoll, wenn eine Neuplanung sich aus einem bestehenden Gewerbegebiet sinnvoll erweitern lässt. Das setzt voraus, dass es als organische Erweiterung des bestehenden Gebietes darstellt. Dann kann sich auch eine Nutzung vorhandener Infrastruktur günstig auswirken.

Lage bezogen auf den Siedlungskern

Für einige gewerbliche Nutzungen ist die Zuordnung zum Siedlungskern, der dort gegebenen Besucherfrequenz und den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll. Das trifft insbesondere auf handwerkliche Produktion, besonders in Verbindung mit entsprechendem Dienstleistungsangebot oder ergänzendem Einzelhandel zu.

Lage bezogen auf eine klassifizierte Straße

Eine unmittelbare Anbindung an eine klassifizierte Straße trägt zur „Adressbildung“ bei. Dies kann wichtig sein für Betriebe mit lokalem Kundenbezug (Werbewirkung) oder mit ergänzendem Einzelhandel. Aber auch für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen kann dies wichtig sein.

Umfang der möglichen Flächenausweisung

Eine größere zusammenhängende Fläche hat einerseits den Vorteil, dass langfristiger für den Bedarf vorgesorgt werden kann und damit auch perspektivisch Fläche zur Verfügung steht. Andererseits sind die Vorkosten für Planung und Erschließung und damit die Bindung von Finanzmitteln natürlich beträchtlich.

Konfliktpotential Natur und Mensch

Flächen im Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe zu FFH Gebieten oder Naturschutzgebieten werden sich nicht so einfach entwickeln lassen wie Flächen ohne diese Vorbelastung. Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass grundsätzlich alle Flächen entwickelbar sind. Entscheidend ist aber, ob der Vorbelastung entsprechend gewichtige Argumente bezüglich Nutzung und Kosten entgegengestellt werden können, die sich in der Abwägung durchsetzen.

Von Vorteil ist eine möglichst geringe Konfliktlage bezüglich der Immissionen, die von der gewerblichen Fläche bzw. den notwendigen Erschließungsanlagen auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen einwirken.

Kosten

Bei allen Entwicklungsoptionen werden die Kosten für Planung, Gutachten, Grunderwerb, Erschließung, Abwasser, Ausgleich nach einer ersten Vorkalkulation über den oben genannten derzeit marktfähigen Grundstückserlösen liegen. Die Kosten haben sich in den letzten Jahren deutlich nach oben entwickelt, während die Durchschnittspreise für gewerbliches Bauland (umfasst auch innenstadtnahe Grundstücke und großflächigen Einzelhandel) nicht in gleichem Umfang gestiegen sind (2007: 34,30 €/m², 2017: 58,40 €/m², 70%).

- *Grunderwerb*

Die Bodenleitwert für landwirtschaftliche Flächen ist in den letzten 10 Jahren von 3,50 €/m² auf 8,60 €/m² gestiegen (146%!). Die am Markt gängigen Verkaufspreise liegen deutlich darüber. Das von den Eigentümern bei Umwidmung in gewerbliches Bauland erwartete Tauschverhältnis ist gleich geblieben. Bei allen Eigentümern ist grundsätzliche Verhandlungsbereitschaft gegeben. In einem so frühen Stadium kann natürlich noch nicht konkret verhandelt werden. Die Kosten sind daher nach den Erfahrungswerten (Tauschverhältnis) der letzten Jahre angesetzt worden, was aufgrund der Gleichbehandlung ohnehin Basis aller Verhandlungen sein muss.

- *Erschließung*

Die Kosten für Tiefbaumaßnahmen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

- *Entwässerung*

Durch höhere technische Anforderungen bei der Regenwasserbehandlung und gestiegene Tiefbaukosten ist auch die Entwässerung deutlich teurer geworden.

Entwicklungsdauer

Die Entwicklungsdauer wird beeinflusst von der Größe der Fläche, den Konfliktpotentialen Mensch und Natur und dem erwarteten Zeitbedarf für den Grunderwerb.

Bewertung der Flächen

Die Verwaltung hat versucht, auf dieser Grundlage die einzelnen Alternativen für eine Ausweisung gewerblicher Flächen im Ortsteil Lette zu bewerten. Dabei wurde keine Wichtigung der Kriterien vorgenommen, dies sollte durch den Rat erfolgen.

Kriterium	Alt. 1, G3 zwischen Bahnlinie und Krampe	Alt. 2, G 4, östlich GWG Königsbusch	Alt. 3, G 5, südöstlich GWG Königsbusch
Größe gewerbliche Nutzfläche	15.050 m ²	25.745 m ²	37.600 m ²
Kosten / m ²	65,62 €/m ²	82,42 €/m ²	64,49 €/m ²
Organische Entwicklung aus einem bestehenden Gewerbegebiete	o	o/+	o/-
Lage bezogen auf den Siedlungskern	+	-	-
Lage bezogen auf eine klassifizierte Straße	+	-	-
Umfang der möglichen Flächenausweisung	-	o	+
Vorhaltekosten aufgrund Flächengröße	+	o	-
Konfliktpotential Natur	+	+	o/-
Konfliktpotential Mensch / Einschränkung Emissionen	o/- (Gewerbe möglicherweise kritisch)	o/- (Zufahrt und Gewerbe möglicherweise kritisch)	o/+ (Zufahrt möglicherweise kritisch)
Entwicklungsdauer	+	o/+	-
Entwicklungsrisiko	+	o	o/-

Die Verwaltung schlägt vor, mit Priorität die Alt 1, Fläche G 3 zwischen Mühle Krampe und Bahnlinie zum Regionalplan anzumelden. Ausschlaggebend ist, dass diese Fläche organisch an den Siedlungsbereich anschließt, eine gute Lagegunst und damit gute Vermarktbarkeit aufweist und voraussichtlich zügig entwickelt werden kann. Die Alt 2 und Alt 3 sollen aber planerisch weiter verfolgt werden und für den Fall zum Regionalplan als „Nachrücker“ gemeldet werden, wenn andere jetzt vorgeschlagene Flächen im Regionalplanverfahren keine Aufnahme finden sollten. Sie sollten auch dann ins Verfahren gebracht werden, wenn sich gegenüber heute aufgrund anderer gesetzlicher Rahmenbedingungen (LEP) größere Entwicklungsspielräume ergeben sollten.

Hinweis:

Die SPD Fraktion im Rat der Stadt Coesfeld hat mit Datum vom 12.07.2018 folgenden Antrag gestellt:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Ausweisung von u.a. Flächen für die allgemeine Siedlungsentwicklung (ASB) zu ergreifen:

a) Abt-Molitor-Straße zwischen vorhandener Bebauung und Parkplatz

b) Gerlever Weg südlich kloster Annental“

Begründet ist der Antrag damit, dass beide Flächen Standorte für die Sicherstellung der Versorgung mit Kindertageseinrichtungen – insbesondere im östlichen Bereich der Stadt Coesfeld - sein könnten.

Der Antrag wird in der nächsten Ratssitzung behandelt.

Anlagen:

Übersichtsplan Regionalplanänderungsbereiche