

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
20.03.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	02.04.2019	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	03.04.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	11.04.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 152 "Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch"  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – den Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Pflanzen- und Saatgutbetriebs, ein westlich davon gelegenes Wohnhaus und einen Teil des privat von der Firma Ernsting ausgebauten Wendehammers am Ende der öffentlich gewidmeten Industriestraße im Ortsteil Lette (Flurstücke 394 und 393, Flur 21, Gemarkung Lette).

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

**Sachverhalt:**

Die Firma Ernstings Family hat aufgrund der positiven wirtschaftlichen Unternehmensentwicklung Erweiterungsabsichten über die kommenden Jahre durch die Gesellschafter beschlossen. Neben den baulichen Erweiterungen im eigenen Betriebsgelände als 1. Stufe und dem möglichen Ausbau der Betriebsfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 3L Königsbusch durch Zukauf von Gewerbeflächen als 2. Stufe steht als 3. Ausbaustufe der Zukauf der knapp 5 ha großen Fläche des östlich liegenden Pflanzen- und Saatgutherstellers an.

Für diese Weichenstellung hat der Rat bereits im Mai 2018 den Beschluss zur 83. FNP-Änderung einstimmig beschlossen (siehe Anlage 1, aus Vorlage 074/2018) und damit seine Zustimmung zur Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in gewerbliches Bauland gegeben. Der Pflanzen- und Saatgutbetrieb ist als im Außenraum nach § 35 BauGB privilegierter Gärtnereibetrieb genehmigt. Die auf den FNP-Änderungsbeschluss aufbauenden Verhandlungen der Firma Ernsting mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer und dem

Gärtnereibetrieb sind soweit fortgeschritten, dass für den Eigentumsübergang und die mittelfristige Nutzung ein rechtskräftiger Bebauungsplan innerhalb eines Jahres vorliegen soll.

Da sich innerhalb der 1. und 2. Ausbaustufe noch Änderungen ergeben können, kann noch keine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplan Nr. 3L Königsbusch einschließlich der Erweiterung um den Gärtnereibetrieb erfolgen. Daher ist zunächst die Erweiterung (3. Stufe) vorgezogen zu bearbeiten (Anlage 2, Abgrenzung B-Plan).

Die Firma Ernsting plant dort weitere Logistik- und Lagerhallen bzw. -flächen. Lärmimmissionen sind nicht von der eigentlichen Nutzung, sondern durch gewerblichen LKW-Verkehr zu erwarten. Gutachterlich ist daher im Laufe des 2-stufigen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu klären, wie die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit angrenzendem schützenswerten Wohnen vereinbar ist. Daraus wird die Festsetzung GE (Gewerbe-) oder GI (Industriegebiet) nach BauNVO als Art der baulichen Nutzung abgeleitet werden. Das westlich anschließende Grundstück Wulferhook 5a (Ausparung in Anlage 1) soll mit seiner Wohnfunktion gesichert werden, hier müssen die Festsetzungen und die Erschließung noch abschließend überlegt werden. Ggf. muss auch dann der FNP-Änderungsbereich noch angepasst werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den jetzigen Gebäudestrukturen des Unternehmens Ernsting – siehe Anlage 3 Systemskizze mögliche B-Planfestsetzungen. Danach sollen Hallen bis 18,50 m Höhe und optional im Anschluss an das heutige Hochregallager ein zweites errichtet werden können (Höhe bis 25 m), was zu einer vergleichsweise hohen Baumassenzahl (BMZ) führt. Ein ausreichender Schutzabstand zu Wohngebäuden ist zu beachten.

Das neue Baugebiet soll über die derzeitige Hauptzufahrt von der Bruchstraße her angebunden werden. Gutachterlich muss die Leistungsfähigkeit dieser Einmündung untersucht werden. Da der bestehende B-Plan 3L keine öffentliche Verkehrsfläche bis zum neuen Plangebiet festsetzt, wird der neue B-Plan hier den alten B-Plan mit dem Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche überlagern und so die Erschließung bauplanungsrechtlich sichern. Die Erweiterung des Baugebietes Königsbusch ist mit dem Abwasserwerk positiv vorbesprochen.

Um die Gewerbegebietsfläche mit einer max. Versiegelung von 80 % wird nach Südosten und Südwesten ein noch nicht maßlich festgelegter Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Hier werden voraussichtlich vorhandene Baumreihen als zu erhalten und Neubepflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da der nach Südosten anschließende Freiraum Letter Bruch wegen seiner hohen faunistischen Wertigkeit (u.a. Brachvogel, Kiebitz) und artenschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen aus dem Bau der B 67n besonders betrachtet werden muss, ist ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag zu erarbeiten. Daraus resultieren ggf. Festsetzungen im B-Plan wie z.B. zur Außengestaltung der Fassade oder Beleuchtungsbeschränkungen. Die vor genannten Belange können hier noch zu Veränderungen gegenüber der Skizze führen.

Der Zeitplan sieht vor, möglichst bis zum Sommer alle relevanten Gutachten erarbeitet und wesentlichen Abstimmungen getroffen zu haben, damit im Juli/August die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgen kann. Nach Auswertung der Anregungen und Bedenken soll der Plan im Herbst öffentlich ausgelegt und sofern keine weiteren relevanten Punkte vorgebracht werden, im Dezember der Satzungsbeschluss getroffen werden.

In der Prioritätenliste 2019 steht das Projekt Bebauungsplan 152 noch ohne Nummer. Da aber auf Platz 4.21 die Anpassung des B-Plans 3L Königsbusch mit einem ggf. erforderlichem Dringlichkeitsvermerk versehen ist, übernimmt die Bebauungsplanaufstellung 152 diese Stelle.

## **Anlagen:**

1. Übersichtsplan 83. FNP-Änderung vom Mai 2018
2. Abgrenzung Bereich BP 152
3. Systemskizze angedachte B-Planfestsetzungen