

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

Datum:  
21.11.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.12.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.12.2019	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 82a Heerdmer Esch Erweiterung - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ befindet sich am westlichsten Ortsrand von Coesfeld im Gewerbegebiet West und nördlich der Kreisstraße K 46 Borkener Straße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch die Kreisstraße 46 und landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch Industrie- und Gewerbeflächen und die Kreisstraße K 46,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen mit Wohn- und Betriebsflächen sowie
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 69, Flurstück 21, 30, 73, 76, 78, 82, 206, 212- 217, 218 (teilweise), 248, 249, 293, 315 (teilweise)
- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62, Flurstücke 207,
- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 20, Flurstück 255, 256, 257, 276 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage).

### **Sachverhalt:**

#### **A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden.

## **B. Planungsanlass / Ziel**

Wie in der Vorlage „Antragsstellung auf Befreiung / Änderung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Heerdmer Esch“ (286/2019<sup>1</sup>)“ dargestellt, ist es seitens der Westfleisch Finanz AG Ziel, den Standort in Coesfeld durch umfangreiche Nutzungs- und damit einhergehenden baulichen Erweiterungen langfristig zu sichern.

Für den geplanten quantitativen und qualitativen Ausbau des Schlachtbetriebes konnte jetzt der notwendige Flächenerwerb abgeschlossen werden, sodass zukünftig u.a.

- die z.T. beengten Verhältnisse auf dem Betriebsgelände und innerhalb der Gebäude abgebaut,
- die LKW-Logistik optimiert (z.B. durch 2. Betriebszufahrt) und
- durch bauliche Maßnahmen und neue Technik die Geruchs- und Lärmimmission erheblich reduziert werden.

Mit dem Flächenzuerwerb sind betriebliche Umorganisationen und bauliche Erweiterungen geplant, die nicht mehr mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 82 „Heerdmer Esch“ umsetzbar sind. Daher tritt das Unternehmen an die Stadt mit der Bitte heran, zeitnah das Plangebiet und damit den Geltungsbereich des Bauleitplans zu erweitern und die Festsetzungen den neuen betrieblichen und rechtlichen Erfordernissen anzupassen.

Die mit der Erweiterung einhergehenden baulich-technischen Optimierungen werden eine Geruchs- und Lärmimmissionsreduzierung bewirken, die sich positiv auf die Bestandsbebauung aber auch voraussichtlich positiv auf die Gewerbe- und Wohnbaulandentwicklung im direkt östlich gelegenen Bereich „Bernings Esch“ auswirken.

In einem gemeinsamen Gespräch mit der Westfleisch Finanz AG ist ergänzend zu dem Schreiben vom 21.10.2019 (Anlage zur Vorlage 286/2019) geäußert worden, dass die Anlieferung im Osten des Geländes ebenfalls neu geordnet werden, eine neue Anlieferhalle errichtet und sich somit begünstigend auf die Emissionssituation auswirken soll.

Die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82a befindlichen Drittgrundstücke wie beispielsweise die Ausbildungswerkstatt der Kreishandwerkerschaft sollen sich in ihrem Bestand und den Entwicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 82 „Heerdmer Esch“ orientieren.

Im Vergleich zum Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 82 „Heerdmer Esch“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ um die Kreisstraße im Süden des Plangebietes sowie das Parkplatzgrundstück südlich der Straße „Am weißen Kreuz“ (derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Am weißen Kreuz“) erweitert worden. Welche detaillierten Festsetzungen hier im Bebauungsplan getroffen werden müssen, werden insbesondere die benötigten Gutachten aufzeigen. Ggf. kann der Geltungsbereich für diese Flächen im Laufe des Verfahrens wieder reduziert werden.

Angesichts des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 82 „Heerdmer Esch“ aus dem Jahr 2006 und den seit damals eingetretenen Änderungen der Rechts- und Sachlage soll insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ soll aufgestellt werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und Arbeitsplätze zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ wird hierfür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

## **C. Planverfahren / Vorgehen**

---

<sup>1</sup> 13.11.19 UPB, 19.12.19 Rat

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 13.11.19 den Antrag auf Befreiung/Änderung zum Bebauungsplan Nr. 82 zur Kenntnis genommen.

In gleicher Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen am 4.12.19 wird im Zusammenhang mit dieser Beschlussvorlage die Prioritätenliste 2020 für den FB 60: Produkt 60.01.01 „Stadtplanung/Bauleitplanung“ zur Entscheidung stehen.

Der Aufstellungsbeschluss soll als Signalwirkung gefasst werden, um die nötigen Verfahrensschritte vorzubereiten und auch die Verfahrensart weiter zu klären. Es ist geplant, ein externes Planungsbüro mit der Bauleitplanung zu beauftragen. Mit der Westfleisch Finanz AG können nach gefasstem Aufstellungsbeschluss vertragliche Regelungen zur gemeinsamen Zusammenarbeit und zu den notwendigen Kostenregelungen geschlossen werden.

Die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans soll in einer separaten Sitzung beschlossen werden, wenn erste Plankonzepte sowie (Teil-)Ergebnisse erster Gutachten, insbesondere des benötigten Verkehrsgutachten sowie des Lärm-/Geruchsemmissionsgutachten, vorliegen.

Der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich Ende 2020 gefasst werden. Der bisherige Zeitplan sieht vor, möglichst bis zum Sommer alle relevanten Gutachten erarbeitet und wesentlichen Abstimmungen getroffen zu haben, um mit einem Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Nach Auswertung der Anregungen und Bedenken soll der Plan im Herbst öffentlich ausgelegt werden.

#### **Anlagen:**

1 Übersichtsplan

2 Geltungsbereich BP Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“