

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

20.12 Wirtschaftsförderung und Breitbandausbau

50.24 Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz

60.01 Stadtplanung

Datum:

22.05.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	04.06.2020	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2020	Entscheidung

85. FNP-Änderung und BP 158 Gewerbegebiet westlich Mühle Krampe

- Entwicklung ortsnahe Gewerbegebiet

- Ersatzstandort Feuerwehr Lette

- Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschlüsse FNP und B-Plan gem. § 2 (1) BauGB

- Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB zur FNP-Änderung und zum B-Plan gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Parallelverfahren

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliches Bauland“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Gemeinbedarfsfläche Schule“ in „öffentliche Grünfläche zur Errichtung von Freizeitanlagen.“

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

Zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß den §§ 3(1) und 4(1) BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ aufzustellen und die Bearbeitung des Planes im Parallelverfahren mit der 85. FNP-Änderung die Aufstellung durchzuführen. Der Aufstellungsbereich umfasst in der Gemarkung Lette, Flur 19 die Flurstücke 605, 660 teilweise, 603, 866, 650 teilweise, 294, 292, 868.

Das Plangebiet ist begrenzt

- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Südwesten durch die Bahnlinie Dortmund-Coesfeld

- im Südosten durch den Philosophenweg und
- im Nordosten durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung Am Bühlbach 2, 6, 6a, 6b bzw. den Mühlenbetrieb Krampe

Der Bereich ist in der beigelegten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplans Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ Öffentlichkeit und die Behörden gemäß den §§ 3(1) und 4(1) BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

a) Gewerbliche Baulandentwicklung an der Bruchstraße

Es besteht ein Bedarf für kleinere Gewerbegrundstücke in Stadt-/Ortsrandlage. Hier geht es vorwiegend um nicht wesentlich störendes Gewerbe. Das Flächenangebot im Industriepark Nord.Westfalen ist für diese Betriebe nicht zugeschnitten, am Gewerbeimmobilienmarkt werden seit längerem keine geeigneten Grundstücke gefunden.

Zurzeit wird im Rahmen der 27. Regionalplanänderung untersucht, welche Flächen in Coesfeld und Lette unter Maßgaben der Ziele und Grundätze des Landesentwicklungsplan aus Sicht der Regionalplanung als GIB-Flächen (Gewerbe und Industrie-Bereiche) entwickelt werden können. In Anlage 1 sind die Gewerbepotentialflächen G3 bis G5 im Ortsteil dargestellt. Für die Flächen G4 und G5 ist parallel im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geklärt worden, ob die Fläche G4 auch ohne G5 (aus naturschutzfachlicher Sicht eher ungeeignet) entwickelbar ist und ob eine Entwicklung der Flächen G 4 und/oder G 5 überhaupt wirtschaftlich vertretbar ist. Die Fläche G3 wurde im Rahmen der Vorberatungen von der Bezirksplanungsbehörde bereits als geeignete Potentialfläche bewertet. Die Bezirksregierung hat in Aussicht gestellt, diese Fläche mit notwendigen Flächennutzungsplanänderungsverfahren ggf. auch ohne abgeschlossenes Regionalplanänderungsverfahren freizugeben, da dieses Verfahren noch Zeit in Anspruch nehmen wird.

Die Verwaltung will daher frühzeitig für die Fläche G3 die notwendigen aufeinander aufbauenden Bauleitplanverfahren

- 85. FNP-Änderung (Abgrenzung siehe Anlage 2) und
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 (Abgrenzung siehe Anlage 3)

im Parallelverfahren starten, um Gewerbegrundstücke am Markt anbieten und einen Standort für das unter c) genannte Objekt sichern zu können .

Zum Entwicklungskonzept der Flächen südlich der Bruchstraße wird auf die Sachverhaltsdarstellung unter d) verwiesen..

In Anlage 4 ist ein mögliches Erschließungs- und Aufteilungskonzept dargestellt. Von der heute 1,8 ha großen Ackerfläche westlich der zu verlegenden Jodenstraße stehen 1,67 ha Bruttobauland für die Entwicklung zur Verfügung. Das entspricht ca. 1,4 ha Nettobauland. Es können 6 bis 7 Gewerbegrundstücke mit rd. 2.000 m² Größe an einer 7 m breiten Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung an der Bruchstraße hat eine erste überschlägige Immissionsprognose gezeigt, dass nur nicht wesentlich störendes Gewerbe angesiedelt werden kann. Fragen des Immissionsschutzes sind im Verfahren vertiefend aufzuarbeiten. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen

Nutzung werden sich an den Erfordernissen und Maßgaben aus den weiteren Gutachten ableiten lassen.

b) Erweiterung Mühle Krampe

Der Eigentümer des Mühlenbetriebes ist auch Eigentümer der Fläche G3. Da der Mühlenbetrieb selbst auch Erweiterungsabsichten durch Bau von 2 weiteren Silos zur Getreidelagerung umsetzen möchte, diese aber aufgrund logistischer Vorgaben nur auf seinem Betriebsgelände errichten kann, ist eine Verlagerung der Jodenstraße in westliche Richtung notwendig. Sie ist vorgeprüft worden und wird als machbar eingestuft. Die Verlagerung ist daher Voraussetzung zur Entwicklung der Fläche G3. Der Einmündungsbereich der Jodenstraße verlagert sich um ca. 50 m. Der Wirtschaftsweg Jodenstraße hätte als Gewerbegebietserschließung auch in heutiger Lage einen verstärkten Unterbau erhalten müssen. Die dazugewonnene Fläche für den Mühlenbetriebes (ca. 2.100 m²) ist zunächst einmal in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ggf. auch der Mühlenbetrieb in das Bebauungsplangebiet integriert werden sollte oder ob eine Genehmigung der Silos nach § 34 BauGB möglich wäre. Entsprechend müsste der Geltungsbereich im Verfahren angepasst werden. Bis auf einige nach § 35 BauGB privilegierte Gebäudeteile sind die Gebäude des Mühlenbetriebes heute nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die beiden Siloanlagen mit je 19 m Höhe (Attika 14 m) sollen bewusst an die Bruchstraße platziert werden, um die Emissionen des dann nördlich davon gelegenen LKW-Anfahrtsbereichs abzuschirmen. Sie werden im Verbund mit dem Gewerbegebiet für das Bild der Bruchstraße als verträglich eingestuft, ggf. werden Begrünungsmaßgaben vorgegeben. Als solitäre Anlagen am Ortseingang hätte die Verwaltung hier durchaus Bedenken. Eventuell sind auch Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Visualisierung mit Berücksichtigung von Bebauung in dem Gewerbegebiet ist vorgelegt worden.

Neben der festzusetzenden Eingrünung des Gewerbegebietes in den Randbereichen soll insbesondere ein städtebaulich wirksamer Grünstreifen entlang der Bruchstraße gezielt planungsrechtlich gesichert werden.

c) Ersatzstandort Feuerwehr

Das heutige Feuerwehrgebäude zwischen Florianstraße und Gemeindeplatz müsste wegen räumlich-funktionaler Mängel saniert und erweitert sowie eine verändert ausgerichtete Stellplatzanlage errichtet werden. Nach intensiver Prüfung dieser Punkte ist die Verwaltung zusammen mit den hauptamtlichen Vertretern der Feuerwehr zum abschließenden Ergebnis gekommen, dass sich die hohen Investitionen in den bestehenden Standort angesichts der auch zukünftig verbleibenden immissionsrechtlichen Probleme nicht rechtfertigen lassen. Aus den Alternativstandorten hat sich das zukünftige Gewerbegebiet westlich der Mühle Krampe als möglicher Ersatzstandort herauskristallisiert. Im Erschließungskonzept ist daher das Eckgrundstück Richtung Ortskern zunächst reserviert für einen Ersatzstandort Feuerwehr mit einer Größe von ca. 3.100 m². Für die Feuerwehrausfahrt im Einsatzfall wird dann eine Direktanbindung an die Bruchstraße vorgesehen. Eine immissionstechnische Bewertung ist noch erforderlich, eine erste Voreinschätzung und Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde lässt aber eine Machbarkeit erwarten.

d) Entwicklung der Grünflächen zwischen der Bruchstraße und der K-v-Galen-Grundschule

Im Prozess der DIEK-Erarbeitung haben viele Bürger*innen und Vereine Ideen für die Entwicklung des Bereich zwischen Bruchstraße, Straße Am Haus Lette, Grundschule und der Wohnbebauung westlich der Straße Am Bühlbach eingebracht. Eine Idee ist, den Bereich durch gestalterische Maßnahmen und Maßnahmen für den Naturschutz zu einem Dorfpark aufzuwerten. Andere Ideen sehen eine intensivere Freiraumnutzung vor (u.a. Wohnmobilstellplatz und Dirtpark (Mountainbikeareal)). Eine Entwicklung des Areals für bauliche Zwecke ist angesichts der nicht tragfähigen, nassen Böden nicht sinnvoll.

Die möglichen Nutzungen werden sich im Wesentlichen auf Flächennutzungsplanebene unter dem Oberbegriff „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ planungsrechtlich fassen lassen – dies ist im FNP-Änderungsverfahren zu vertiefen. Mit der heute gegebenen Ausweisung als „Fläche

für die Landwirtschaft“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche Schule“ sind viele der angedachten Nutzungen, auch wenn sie teilweise genehmigungsfrei wären, planungsrechtlich nach § 34 bzw. 35 BauGB nicht zulässig. Mit der Darstellung „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ wäre eine Grundlage geschaffen. Eine FNP-Änderung ist daher in jedem Fall unerlässlich.

Vorsorglich soll auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Fläche südlich der Bruchstraße umfassen. Aktuell ist diese Fläche Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“, auch hier sind die Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche Schule“ ausgewiesen. Für eine neue Nutzung der Flächen, durch z.B. die o.g. Ideen aus dem DIEK, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig sein. Welche der o.g. Ideen an dieser Stelle umgesetzt werden sollen, wird sich im weiteren Planungsprozess ergeben. Anschließend können konkretere Festsetzungen für die Nutzung getroffen werden. Kristallisiert sich im Verfahren heraus, dass ein Bebauungsplan nicht notwendig ist oder einengende Festsetzungen eines Bebauungsplans unterbleiben sollten, wird der Abgrenzungsbereich auf die o.g. Fläche G3 reduziert.

e) Planverfahren

Das Plangebiet der 85. FNP-Änderung wie auch der B-Plan 158 ist ca. 3,5 ha groß, davon entfallen ca. 1,9 ha auf den gewerblichen Bereich nördlich der Bruchstraße einschließlich öffentlicher Verkehrsfläche Jodenstraße.

Der Aufstellungsbeschluss dient zunächst vorrangig der politischen Willensbildung, beide Bauleitplanverfahren mit den Zielsetzungen zu initiieren. Für die Planerarbeitung, die zeitlich durch die Ansiedlung der Feuerwehr und der Erweiterung der Mühle weiter in der Priorität nach vorne rückt, müssen jedoch die personellen Voraussetzungen gegeben sein. Das ist zurzeit nicht der Fall.

Die 85. FNP-Änderung wie auch der B-Plan 158 sind als 2-stufige Planverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und weiterer Offenlage angelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung sollte aus Sicht der Verwaltung ohne vertiefende Entwurfsfassung der Bauleitpläne bereits jetzt beschlossen werden, um ggf. mögliche Verzögerungen aufgrund der Corona-Pandemie ausgleichen zu können. Bezirksausschuss und UPB werden beteiligt, sollten grundlegende Veränderungen der Planung zu erörtern sein.

f) Machbarkeit, Kosten und Empfehlung der Verwaltung

Fragen der Erschließung wurden auf grundsätzliche Machbarkeit überprüft (Konzept Entwässerung, Bodengutachten, Grundzüge Straßenausbau). Die Immissionsfrage ist im Verfahren weiter zu klären, insofern steht die Entwicklung noch unter diesem Vorbehalt.

Der Eigentümer hat grundsätzliche Verhandlungsbereitschaft signalisiert. Eckpunkte für einen Grundstückstausch wurden besprochen, die konkrete Tauschfläche ist akzeptiert.

Auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse wurde eine Kalkulation der zu erwartenden Grunderwerbs-, Planungs- und Erschließungskosten durchgeführt. Diese Kosten wurden auf die künftigen Gewerbegrundstücke umgelegt.

Danach liegen die künftig zu erwartenden Preise für die Gewerbegrundstücke auf Vollkostenbasis im obersten Bereich des Wertes für gewerbliches Bauland nach Grundstücksmarktbericht 2020 Kreis Coesfeld (30 bis 75 €/m²). Auf die Darlegung in der Vorlage (nicht-öffentliche Sitzung) wird verwiesen. Dies ist einerseits problematisch, da gewerbliches Bauland in kleineren Orten oder Ortsteilen eher im unteren oder mittleren Bereich der Preisspanne liegt, andererseits aber noch vertretbar, da Alternativen am Standort Lette nicht vorhanden oder noch aufwändiger in der Entwicklung sind. Auch wegen des potentiellen Standortes Feuerwehr sollte die Fläche trotz der hohen Kosten und Einschränkungen der Nutzung aufgrund der Immissionen entwickelt werden.

Anlagen:

Anlage 1 Übersicht der Flächen des zzt. laufenden 27. Regionaplanänderungsverfahrens

Anlage 2 Abgrenzung 85. FNP-Änderung

Anlage 3 Abgrenzung Bebauungsplan 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“

Anlage 4 Konzept Erschließung Gewerbegebiet mit Ersatzstandort Feuerwehr

Anlage 5 Visualisierung Erweiterung Mühle Krampe