

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement
30.04 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs
30.11 Straßenverkehrliche Maßnahmen
51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

24.01.2023

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Bezirksausschuss	02.02.2023	Vorberatung
Umweltausschuss	08.02.2023	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	09.02.2023	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 153 "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch" - Offenlagebeschluss

- Bericht und vorläufige Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

Beschlüsse zum Thema Verkehr / Erschließung des Plangebietes

Beschlussvorschlag 1.1.1

Der Anregung, die Erschließung des Plangebietes über die Straße „Wulferhook“ vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 1.1.2

Die Bedenken bzgl. einer weiteren Zufahrt, die ggf. entsteht, wenn östlich des Plangebietes ein weiteres Gewerbegebiet entwickelt wird, werden nicht geteilt.

Beschlussvorschlag 1.1.3

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die zugrunde gelegten Verkehrsdaten sind aktuell und aussagekräftig.

Beschlussvorschlag 1.1.4

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf an einer neuen Zufahrt steht in keinem kausalen Zusammenhang mit dem künftigen Anschluss an die derzeit im Bau befindliche Bundesstraße 67n.

Beschlussvorschlag 1.1.5

Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die neue Anbindung wird Richtung Westen verlegt, so dass mit Blick auf den Lärmschutz ein ausreichender Abstand zu der östlich liegenden Wohnnutzung eingehalten wird.

Beschlussvorschlag 1.1.7

Die Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Radfahrer und Kinder auf dem Schulweg werden nicht geteilt.

Beschlussvorschlag 1.1.8

Der Anregung wird gefolgt. Die neue Anbindung wird Richtung Westen verlegt, so dass die Entfernung zum nördlich der Bruchstraße liegenden Sportplatz reduziert wird.

Beschlussvorschlag 1.1.9

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Errichtung einer gesonderten Zufahrt über den „Wulferhook“ ausschließlich für den anfallenden Verkehr für den Bereich GE 3 ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Kosten-Nutzen-Gründen nicht sinnvoll und mit dem zugrundeliegenden Planungsziel nicht vereinbar.

Beschlussvorschlag 1.1.13

Die Bedenken werden nicht geteilt. Eine Anbindung der südlichen Flächen des Plangebietes bzw. des Erweiterungsbereiches ist nicht vorgesehen und wird durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 152 und 153 ausgeschlossen.

Beschlüsse zum Thema Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes

Beschlussvorschlag 1.2.1

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes ist mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar.

Beschlussvorschlag 1.2.2

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes ist mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar. Eine Genehmigung für eine nachzeitliche Nutzung wurde für keinen der im Westen des Plangebietes vorhandenen Betriebe erteilt.

Beschlussvorschlag 1.2.3

Der Anregung, die textliche Festsetzung 1.1.1 zu überarbeiten / umzuformulieren oder zu streichen, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes ist mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar und führt im Vergleich zu heute nicht zu zusätzlichen Einschränkungen.

Beschlüsse zum Thema Einschränkung des Einzelhandels im Plangebiet

Beschlussvorschlag 1.3.1

Die Bedenken werden geteilt. Die textliche Festsetzung 1.1.7 zur Einschränkung des Einzelhandels im Plangebiet wird erweitert. Zudem wird eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Annex-Handel aufgenommen.

Beschlussvorschlag 1.3.4

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag 1.3.1 wird verwiesen.

Der Anregung, Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimente zuzulassen, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag 1.3.6

Der Anregung, eine Festsetzung zur maximalen Größe der zulässigen Verkaufsfläche des Annex-Handels zu treffen, wird nicht gefolgt.

Beschlüsse zu sonstigen Anregungen und Bedenken

Beschlussvorschlag 1.4.1

Die Bedenken werden nicht geteilt. Auf die Beschlussvorschläge 1.2.1 und 1.3.1 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag 1.4.2

Der Anregung, die Lärmschutzwand auf 4,5 m zu erhöhen, wird mangels Erforderlichkeit nicht gefolgt. Gutachterlich wurde der Nachweis erbracht, dass die bestehende Lärmschutzwand ausreicht und die gebiets-spezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die bestehende Wandhöhe.

Beschlussvorschlag 1.4.3

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Anlieger müssen hinsichtlich der neuen Erschließungsstraße keine Erschließungs-/ Unterhaltungskosten tragen.

Beschlussvorschlag 1.4.4

Der Anregung, Betriebsleiterwohnungen innerhalb der mit GE 3 gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes weiterhin zuzulassen wird als ausnahmsweise zulässige Nutzung gefolgt.

Beschlussvorschlag 1.4.5

Der Anregung, die Grundstücke Industriestraße 29 und 29a weiterhin über den Wirtschaftsweg Wulferhook zu erschließen, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag 1.4.6

Der Anregung, das Teilgebiet GE 3 aus dem Geltungs-bereich des Bebauungs-planes herauszunehmen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 1.4.7

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es besteht keine Notwendigkeit, das Teilgebiet GE 3 in einer textlichen Festsetzung zu definieren. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinreichend bestimmt.

Beschlussvorschlag 1.4.8

Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß dem zugrunde liegenden Planungsziel sollen die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden.

Beschlussvorschlag 1.4.9

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich bereits an den im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen.

Beschlussvorschlag 1.4.10

Die Bedenken hinsichtlich der Einschränkungen der An- bzw. Abfahrtsmöglichkeiten zu den im Plangebiet liegenden Flurstücken 272 und 304 werden geteilt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechende Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers auf dem Flurstück 360 festgesetzt.

Beschlussvorschlag 1.4.12

Der Anregung wird bereits gefolgt. Gem. der textlichen Festsetzung 1.1.8 werden im Plangebiet Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, bereits ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag 1.4.13

Die Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Baukörperhöhen werden nicht geteilt. Der Anregung die Baukörperhöhe auf 8,0 m zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 1.4.14

Die Bedenken hinsichtlich der möglichen Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch technische erforderliche Aufbauten werden nicht geteilt. Beeinträchtigungen aufgrund von Emissionen und Verschattungen sind nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag 1.4.15

Die Bedenken hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Flächen werden nicht geteilt.

Beschlussvorschlag 1.4.16

Die Bedenken werden nicht geteilt. Neben der Festsetzung einer Mindesthöhe wird im Bebauungsplan für den betreffenden Bereich auch eine maximale Baukörperhöhe festgesetzt.

Beschlussvorschlag 1.4.17

Der Anregung wird nicht gefolgt. Um mit Blick auf die Errichtung baulicher Anlagen eine möglichst große Flexibilität zu eröffnen, wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

Beschlussvorschlag 1.4.18

Die Bedenken hinsichtlich Entwässerung des Plangebietes werden nicht geteilt. Zu den Themen Überflutungsschutz und Rückstausicherungen werden ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag 1.4.19

Die Bedenken hinsichtlich der Lage des Funkturms werden berücksichtigt. Die neue Anbindung an die „Bruchstraße“ wird im Vergleich zur Ursprungsvariante Richtung Westen verschoben.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 8.1) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

Beschlussvorschlag 2.1a

Die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Lette/Humberg“ werden im Bebauungsplanentwurf und in dem Begründungsentwurf ausreichend beachtet. Eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zu befürchten.

Beschlussvorschlag 2.1b

Der Anregung der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 wird gefolgt. Die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke Coesfeld GmbH wird bereits am Planverfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag 2.1c

Der Anregung der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 wird gefolgt. Die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke Coesfeld GmbH der Kreis Coesfeld werden bereits am Planverfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag 2.1d

Der Hinweis der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf enthalten (Hinweis 7- „Wasserschutzgebiet“).

Beschlussvorschlag 2.2

Es wird beschlossen, den Hinweis der Vodafone GmbH auf den Verlauf der Richtfunkstrecken im Umfeld des Plangebietes und den einzuhaltenden Sicherheitsabstand zur Kenntnis zu nehmen. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der genannten Sicherheitsabstände.

Beschlussvorschlag 2.3a

Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt. Es wird beschlossen, den Hinweis 7 – Wasserschutzgebiet redaktionell anzupassen.

Beschlussvorschlag 2.3b

Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH hinsichtlich der Umwidmung der Industriestraße werden zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird der Hinweis Nr. 10 – „Leitungen“ redaktionell angepasst.

Beschlussvorschlag 2.4

Die Hinweise des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Altlasten/Bodenschutz hinsichtlich der Altlasten-fläche werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis Nr. 5 – „Altlasten“ aufgenommen. Ebenso wird der Begründungsentwurf ergänzt.

Beschlussvorschlag 2.5a

Der Anregung des Kreises Coesfeld, Untere Bodenschutzbehörde auf die im Altlastenkataster gekennzeichnete Fläche hinzuweisen, wird gefolgt.

In den Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis Nr. 5 – „Altlasten“ aufgenommen. Ebenso wird der Begründungs-entwurf ergänzt.

Beschlussvorschlag 2.5b

Der Anregung des Kreises Coesfeld, Untere Bodenschutzbehörde zur Aufnahme weiterer Hinweise zu den Themen

„Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerungen“ und „Auffälligkeiten im Boden bei Bauarbeiten“ wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 5 – „Altlasten“ wird diesbezüglich ergänzt. Ebenso wird der Begründungsentwurf angepasst.

Beschlussvorschlag 2.6a

Der Anregung des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete den Hinweis aufzunehmen, dass bei allen künftigen öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes die Abt. 70.3 — Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen ist, wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 7 – „Wasserschutzgebiet“ wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag 2.6b

Der Anregung des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete den Hinweis aufzunehmen, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten ist, wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 7 – „Wasserschutzgebiet“ wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag 2.6c

Der Anregung des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete den Hinweis aufzunehmen, dass die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärme-pumpen mit Erdwärmennutzung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig ist, wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 7 – „Wasserschutzgebiet“ wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag 2.6d

Der Hinweis des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete zum Thema Grundwasser-neubildung, wird zur Kenntnis genommen. Der Begründungsentwurf und der Umweltbericht werden diesbezüglich ergänzt.

Beschlussvorschlag 2.7

Der Hinweis des Kreises Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde zum Thema Ausgleich, wird zur Kenntnis genommen. In den Begründungsentwurf werden Angaben zur vorgesehenen Inanspruchnahme eines anerkannten Ökokontos ergänzt.

Beschlussvorschlag 2.8a

Die Hinweise des Kreises Coesfeld, Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur Löschwasser-versorgung werden in dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschlussvorschlag 2.8b

Der Hinweis des Kreises Coesfeld, Brandschutzdienststelle zur Deckung der Löschwasser-versorgung wird zur Kenntnis genommen. Durch vertragliche Regelungen im Rahmen eines

städtebaulichen Vertrages wird die Lösch-wasserversorgung im Plangebiet dauerhaft sichergestellt.

Beschlussvorschlag 2.9

Der Hinweis des Kreises Coesfeld, Abteilung Straßenbau wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungsplanung des Einmündungsbereiches der neuen, zusätzlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet / K 48 (Bruchstraße) wird mit dem Kreis Coesfeld abgestimmt.

Beschlussvorschlag 2.10

Der Anregung der Industrie- und Handels-kammer, eine Festsetzung zum Annex-Handel zu treffen, wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 1.1.7 wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag 2.11a

Der Anregung der Handwerkskammer, eine Festsetzung zum untergeordneten Annex-Handel zu treffen, wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 1.1.7 wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag 2.11b

Der Anregung der Handwerkskammer, eine Festsetzung zur maximalen Größe der zulässigen Verkaufsfläche des Annex-Handels zu treffen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 2.12

Der Hinweis der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Deutschen Telekom Technik GmbH wurde beteiligt.

Beschlussvorschlag 2.13

Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ zu beteiligen.

Die Kostenübernahme für die Errichtung der neuen Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Coesfeld und dem im Plangebiet ansässigen Textileinzelhandelsunternehmen vertraglich geregelt.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 17,84 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Lette und umfasst in etwa den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“. Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die K 48 / „Bruchstraße“ im Norden,
- den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ im Osten,
- den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ im Süden und

- das Wohngebiet „Im Sanden“ im Westen.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Lette, Flur 21 befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches: 235, 238, 250, 260, 261, 266, 268, 272, 279, 282, 286, 287, 294, 295, 303, 304, 306, 308, 324 - 326, 345, 346, 359 - 365, 388, 400, 401, 403, 412, 414 - 416, 419 - 423.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 (siehe Vorlage 271/2020) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Das im Plangebiet ansässige Textileinzelhandelsunternehmen (Ernsting's family) verfolgt aufgrund der positiven wirtschaftlichen Unternehmensentwicklung umfassende Erweiterungsabsichten für seinen Standort in Coesfeld-Lette. In einem ersten Schritt wurde die südlich angrenzende Betriebsfläche eines Pflanz- und Saatgutherstellers erworben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“, der seit dem 20.07.2020 rechtskräftig ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf dieser Erweiterungsfläche künftig den Bau von Logistik- und Lagerhallen bzw. -flächen zu ermöglichen.

Im Weiteren konnte das Unternehmen, das von wichtiger Bedeutung für die Wirtschaft und den lokalen Arbeitsmarkt ist, einzelne Gewerbegrundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Königsbusch erwerben, so dass nunmehr eine teilweise neue Erschließung sowie bauliche Änderungen / Erweiterungen möglich werden. Auf Basis der Festsetzungen des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ sind die geplanten Umstrukturierungen und baulichen Erweiterungen jedoch nicht umsetzbar. Da die damals getroffenen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen genügen, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ eine entsprechende Überplanung des Gewerbegebietes erfolgen. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, mit der der Bestand der im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert und Entwicklungsspielräume für Erweiterungen und Umstrukturierungen ermöglicht werden. Damit soll die lokale Wirtschaft gestärkt sowie der Bestand der ansässigen Betriebe und Arbeitsplätze gesichert bzw. erweitert werden. Entsprechend dem vorhandenen Bestand sollen die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden.

C Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle, die als Anlage 5 beigefügt ist, wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen

- 4 Entwurf Begründung
- 5 Abwägungstabelle

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

- 6 Protokoll der Bürgerversammlung am 23.11.2021
- 7 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 8 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 - 8.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 8.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 9 Verkehrsuntersuchung
- 10 Schalltechnische Untersuchung
- 11 Artenschutzprüfung
- 12 Beschlussvorlage Erschließungsvarianten