

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

Datum:
25.05.2020

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

Gewerbe- und Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Regionalplanänderung hier: Fläche G4 und G5 südl. Gewerbegebiet Lette

Beschlussvorschlag:

Die Entwicklung der Flächen G 4, G 5 (jeweils als Einzelfläche) und G4 und G5 (als Gesamtentwicklung) zur südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Lette ist wirtschaftlich nicht vertretbar und soll im Rahmen der Regionalplanänderung nicht weiterverfolgt werden. Der Bedarf für den Ortsteil Lette ist im Gewerbegebiet G 3 (Krampe) und der Erweiterung des Gewerbegebietes südlich des Letter Bülden unterzubringen.

Weitere Überlegungen erfolgen im Zuge der Anpassung des Regionalplanes an den neuen LEP in den Jahren 2020/2021.

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 27.09.2018 beauftragte der Rat der Stadt Coesfeld die Verwaltung bei der Bezirksregierung Münster das Änderungsverfahren des Regionalplanes zu beantragen (siehe Vorlage 182/2018).

Daraufhin hat die Verwaltung die verschiedenen Flächen, die als neue Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) oder Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) ausgewiesen sowie die Flächen, die aus dem Regionalplan zurückgenommen werden sollen, mit der Regionalplanungsbehörde Münster abgestimmt. Am 01.04.2019 hat der Regionalrat Münster den Erarbeitungsbeschluss zur 27. Änderung des Regionalplans Münsterland auf dem Gebiet der Stadt Coesfeld beschlossen.

Im nächsten Schritt wurden seitens der Regionalplanungsbehörde die öffentlichen Stellen frühzeitig über das Regionalplanänderungsverfahren unterrichtet und im Scopingverfahren der Untersuchungsrahmen einschließlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung festgelegt.

Im Rahmen des Scopingverfahrens wurden bezüglich der Fläche G4 (südlich des Gewerbegebietes Lette, siehe Anlage 1) keine naturschutzfachlichen/-rechtlichen Bedenken geäußert. Die Fläche G5 wird hingegen in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz als problematisch eingeordnet (siehe Anlage 2). Hier können Beeinträchtigungen der Schutzzwecke des Naturschutzgebietes und der hier zusätzlich verordneten CEF-Artenschutzmaßnahmen für

den Großen Brachvogel, die im Rahmen der Planfeststellung für den Bau der B 67n festgelegt worden sind, nicht ausgeschlossen werden. Außerdem liegt die Fläche in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Eine Entwicklung dieser Fläche wäre vermutlich nur unter erheblichen Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für den Großen Brachvogel, möglich. Damit stellen sich die Fragen,

- 1) ob eine Entwicklung der Flächen unter diesen Voraussetzungen ökologisch vertretbar ist.
- 2) ob sich die Flächen G4 und G5 nur gemeinsam wirtschaftlich entwickeln lassen oder ob bei Verzicht auf die Fläche G5, die Fläche G4 wirtschaftlich entwickelt werden kann.

Um die Fragen zu 2) zu beantworten hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die die entwässerungs- und verkehrstechnische Erschließung untersucht und eine Grobkostenschätzung hinsichtlich der Entwicklung der Flächen erstellt. Auf dieser Grundlage soll der Rat entscheiden, ob die Flächen G4 und G5 entwickelt werden sollen.

Diese Entscheidung ist dann der Regionalplanungsbehörde Münster mitzuteilen.

Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie

Für die Machbarkeitsstudie wurden vier Varianten geprüft:

- Variante A1
Entwicklung der Fläche COE05 (G4 und G5) mit Erschließung über den Wirtschaftsweg
- Variante A2
Entwicklung der Fläche COE05 (G4 und G5) mit Erschließung über Ernsting's Campus
- Variante B1
Entwicklung der Fläche G4 mit Erschließung über den Wirtschaftsweg
- Variante B2
Entwicklung der Flächen G4 mit Erschließung über Ernsting's Campus

Die Erschließung soll über die Straße Wulferhook, bzw. den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen, welcher an die Straße Wulferhook angeschlossen ist. Der Abschnitt ist dafür auszubauen (Varianten A1 und B1).

Alternativ ist westlich des Knotenpunktes Bruchstraße/Wirtschaftsweg eine neue Verbindungsstraße über die Zufahrt „Ernsting´Campus“ mit Anschluss an die Straße Wulferhook zu planen (Variante A2 und B2).

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke im Abschnitt G4 erfolgt direkt über die Erschließungsstraße. Im Abschnitt G5 wird eine Durchgangsstraße (Ringstraße) geplant.

Das klärungsbedürftige Niederschlagswasser kann in einer Freispiegelleitung gesammelt werden. Die Regenwasserkanalisation kann über eine Regenklärbecken an das vorhandenen Regenrückhaltebecken im Süden des Gewerbegebietes angeschlossen werden. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist dafür nach Westen zu erweitern.

Niederschlagswasser von Dachflächen im Gewerbegebiet kann dezentral auf den Grundstücken versickert werden.

Nördlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk. Von hier aus wird Schmutzwasser über eine Leitung DN 200 auf der Nordseite des Wirtschaftsweges/Straße „Im Wulferhook“ bis zur Freispiegelkanalisation auf der Südseite der Bruchstraße gepumpt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll mit Anschluss an die vorgenannte Druckrohrleitung erfolgen.

Die reinen Erschließungskosten (verkehrstechnischer und entwässerungstechnischer Ausbau) belaufen sich für die vier Varianten auf (siehe auch Erläuterungsbericht):

Variante	Fläche m ²	Erschließungskosten brutto in €	€/m ²
A1: G4+G5 über Wirtschaftsweg	57.720	3.278.182,40	56,79
A2: G4+G5 über Ernsting's Campus	57.720	3.529.229,00	61,14
B1: G4 über Wirtschaftsweg	17.220	1.868.196,75	108,49
B2: G4 über Ernsting's Campus	17.220	1.742.875,45	101,21

Darüber hinaus sind weitere Aufwendungen, wie Grundstückskäufe, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Baunebenkosten (Planung, Gutachten etc.), zu berücksichtigen um die Flächen zu entwickeln. Bei Berücksichtigung dieser Faktoren sind mit Gesamtkosten von

- nur Entwicklung von G4 = 114,10 €/m² / 116,30 €/m² / 102,40 €/m²
- nur Entwicklung von G5 = 115,82€/m² / 114,62 €/m² / 105,49 €/m²
- Entwicklung von G4 und G5 = 82,31 €/m² / 88,55 €/m² / 82,52 €/m² zu rechnen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Entwicklung der Flächen G4 wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Lediglich eine gemeinsame Entwicklung der Flächen G 4 und G 5 käme überhaupt in Frage. Dennoch ist der resultierende Kaufpreis der späteren Gewerbegrundstücke auf Vollkostenbasis von 82,31 bis 88,55 €/m² aufgrund der dezentralen Lage des Gewerbegebietes als deutlich zu hoch zu bewerten.

In der Untersuchung sind das zusätzliche Verkehrsaufkommen und der Lärmschutz bislang nicht betrachtet worden. Bereits die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ zeigte auf, dass durch die zusätzlichen Verkehre im Kreuzungsbereich „Coesfelder Str.“ / „Bruchstraße“ geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, um einer Verschlechterung der Lärmsituation entgegenzuwirken. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Gewerbeflächen G4 und G5 weitere Verkehre mit sich führen wird und sich die Geräuschsituation im Kreuzungsbereich weiter verschlechtert, sodass ohne geeignete Maßnahmen die Zumutbarkeitsschwelle der Lärmbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten wird.

Zusätzlich sind die Wohngebäude direkt nördlich der Fläche G4 hinsichtlich des Gewerbe- und Verkehrslärms durch die Entwicklung der Flächen G4 und G5 zu überprüfen. Bereits die Erweiterung des Internetlogistikbereiches auf dem Ernsting's Gelände mit dem „Bauteil D“, war wegen der notwendigen Kompensation der zusätzlichen Emissionen durch den hinzukommenden LKW-Verkehr nur mit Bau einer Schallschutzmauer zur Abschirmung der beiden Wohngebäude genehmigungsfähig. Bei der Entwicklung der Flächen G4 und G5 würde der Verkehr über den Wirtschaftsweg bzw. über das Gelände von Ernsting's Campus abgewickelt werden und somit direkte Auswirkungen auf die Wohngebäude verursachen.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen, die in diesem Fall mit ziemlicher Sicherheit zu treffen wären, würden zusätzliche Kosten verursachen.

Bisher sind in der Kostenberechnung nur die Ausgleichsmaßnahmen nach Landschaftsschutz eingerechnet. Werden weitere Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz erforderlich, was nach dem Scoping-Verfahren zu erwarten ist, kommen weitere erhebliche Kosten hinzu.

Ergänzende Informationen zur Kalkulation der Gesamtkosten werden im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung gegeben.

Schlussfolgerung

Unter Betrachtung der sehr hohen Erschließungskosten, der Aufwendungen für den Grundstückserwerb und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die zu erwartenden weiteren Kosten für CEF Maßnahmen Artenschutz sowie die noch nicht abzuschätzenden Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und den Lärmschutz, hält die Verwaltung die Entwicklung der Flächen G4 und G5 als wirtschaftlich nicht tragbar und somit unrealistisch.

Die Bedarfe für zukünftige Gewerbegebietsflächen in Lette könnten alternativ durch die Entwicklung der Fläche G3 (Fläche zwischen Bahngleisen und Mühle Krampe) und der Fläche „Letter Bülten“ (südl. Parador) aufgefangen werden. Diese beiden Flächen sind so geplant, dass neben der Ansiedlung von konkreten Interessenten weitere Flächen als Reserve für zukünftige Ansiedlungen zur Verfügung stehen. Die Erschließungskosten für die beiden Gebiete werden aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen („Bruchstraße“ bzw. „Letter Bülten“) deutlich günstiger ausfallen und somit attraktiver für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sein.

Im Rahmen des Scopingverfahrens zur Regionalplanänderung gab es zu diesen Flächen keine Bedenken.

Es wird daher vorgeschlagen, die Entwicklung der Flächen G 4 und G 5 nicht weiter zu verfolgen. Welche Flächen langfristig entwickelt werden sollen ist im Zuge des von der Bezirksregierung 2020 und 2021 durchzuführenden Anpassungsverfahrens des Regionalplans an den LEP zu prüfen und zu entscheiden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Flächen G4 und G5 (südl. Gewerbegebiet Lette)
2. Schreiben Bezirksregierung Münster, 15.08.2020
3. Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie Gewerbegebietsentwicklung Lette
4. Kostenzusammenstellung Erschließung Varianten