

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

Datum:
22.11.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	03.12.2020	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	09.12.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.12.2020	Entscheidung

**86. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 160
"Gewerbegebiet Letter Bülten"
- Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschlüsse FNP und B-Plan gem. § 2 (1) BauGB
- Beschluss zur Erstellung eines Kostenübernahmevertrages mit der Firma
Parador**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliches Bauland“.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt (s. Anlage 1).

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ aufzustellen und die Bearbeitung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Aufstellungsbereich umfasst in der Gemarkung Lette, Flur 8 die Flurstücke 79, 73, 74 (tlw.), 81 (tlw.) sowie in der Gemarkung Lette, Flur 7, das Flurstück 24.

Das Plangebiet ist begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Letter Bülten
- Im Westen durch die Coesfelder Straße
- Im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Osten durch den Wirtschaftsweg bzw. durch einen Hof mit Wohnnutzung.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt (s. Anlage 2).

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, einen Kostenübernahmevertrag mit der Firma Parador zur anteiligen Übernahme der mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Kosten zu schließen. Der von Parador zu übernehmende Anteil wird nach den in Eigentum von Parador befindlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 160 bemessen.

Sachverhalt:

A) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ (s. Anlage 1).

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes können dem Beschlussvorschlag Nr. 1 sowie der Anlage 2 entnommen werden.

B) Status-Quo

Zurzeit wird das Plangebiet baulich nicht genutzt. Im Bestand sind landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Ackerflächen vorzufinden (s. Anlage 3). Im Norden, getrennt durch die Straße Letter Bülten, sind gewerbliche bis industrielle Nutzungen vorzufinden. Entlang des Millenkamps erstreckt sich im weiteren nördlichen Verlauf das Betriebsgelände von Parador. Entlang Letter Bülten ist ein weiterer gewerblicher Betrieb vorhanden. Südlich des Plangebietes sind ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Hofbebauungen mit Wohnnutzungen vorhanden. Östlich, getrennt durch den Wirtschaftsweg schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Nordosten eine Photovoltaikanlage an. Südöstlich liegt ein großer landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

C) Planungsanlass / Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ wird das Ziel verfolgt, die lokale Wirtschaft in Coesfeld zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern bzw. auszubauen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 160 soll der planungsrechtliche Rahmen für die Erweiterungsabsichten der Firma Parador gegeben und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Darüber hinaus gibt es derzeit einen zusätzlichen hohen Bedarf an größeren gewerblichen Bauflächen, der an dieser Stelle verortet werden soll. Diesem Bedarf wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 Rechnung getragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 ist damit gem. § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Da die Planungen für die Firma Parador hinreichend fortgeschritten und Flächengrößen bekannt sind, soll der Start zu den Bauleitplanverfahren gegeben werden. Auch wenn derzeit noch keine abschließenden Angaben zu den geplanten Festsetzungen gemacht werden können. Es ist angedacht, die Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ festzusetzen. Je nach Interessenslage wäre allerdings auch die Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebiets Logistik“ möglich. Das Maß der baulichen Nutzung wird voraussichtlich gemäß den zulässigen Obergrenzen des jeweiligen Baugebietstyps nach § 17 BauNVO festgesetzt werden. Bei einem Gewerbegebiet sind dies entsprechend eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4 und eine BMZ von 10,0. Insgesamt sollen möglichst große Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerblichen Betriebe eingeräumt werden.

D) Entwicklung der Firma Parador

Die Firma Parador hat Erweiterungsabsichten bei der Stadt Coesfeld angemeldet. Für den Standort Coesfeld-Lette ist ein Logistikzentrum in einer Größenordnung von rd. 30.000 qm vorgesehen. Ziel ist es, die Außenlager in Coesfeld, Dülmen und Gescher aufzugeben und die logistischen Tätigkeiten am Hauptstandort Coesfeld-Otterkamp zu bündeln. Erste Entwurfskonzepte für das Logistikzentrum liegen der Verwaltung bereits vor. Vorgesehen ist ein rd. 60.400 m² großes Grundstück im Westen des Plangebietes, auf dem drei Halleneinheiten entstehen sollen. Die Gebäude werden eine Höhe von 10,00 bis max. 11,50 m nicht überschreiten. Die Breite der geplanten Baukörper variiert je nach Variante zwischen 120,00 und 108,00 m, die Tiefe zwischen 84,00 m und 96,00 m. In beiden Varianten wird eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten.

E) Gewerbliche Entwicklung Letter-Bülten

Es liegen weiter mehrere Anfragen nach größeren gewerblichen Bauflächen in Coesfeld vor. Aus Sicht der Stadt Coesfeld ist es daher sinnvoll, dem Bedürfnis zu entsprechen und neue gewerbliche Bauflächen zu schaffen, um so die Wirtschaft in Coesfeld zu stärken. Mit dem Bebauungsplan Nr. 160 soll daher nicht nur die Entwicklung von Parador ermöglicht, sondern auch gewerbliche Bauflächen für andere Betriebe geschaffen werden. Das Entwurfskonzept sieht im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 160 weitere drei gewerbliche Grundstücke vor. An das für Parador vorgesehene Grundstück schließen sich zwei Grundstücke mit je rd. 10.575 m² an, im östlichen Planbereich ist ein drittes Grundstück mit rd. 16.940 m² geplant (s. Anlage 4). Über weitere Festsetzungen und Gebäudehöhen kann zurzeit noch keine Einschätzung gegeben werden. Abstimmungen mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Coesfeld laufen.

F) Machbarkeit

Entwässerung

Gemäß der orientierenden Baugrundbewertung vom 30.07.2020 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Daher wird eine Ableitung, z.B. über offene Gräben / Mulden in ortsnahe Vorfluter notwendig. Zudem sollte ein Regenrückhaltebecken geplant werden, um so kurzfristig anfallende große Niederschlagswassermengen zu sammeln und verzögert abzuleiten. Eine Ableitung Richtung Tüskenbach wie beim nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet Otterkamp ist nicht möglich. Die Straße Letter Bülten markiert die Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten der Berkel und der Stever. Hierzu eignet sich das Areal im östlichen Plangebietes unterhalb der Solaranlage. Das Niederschlagswasser soll dann entlang des Wirtschaftsweges im Osten in den Bühlbach im Süden geleitet werden (s. Anlage 4). Konkrete Entwässerungsmaßnahmen sind im Planverfahren noch zu klären.

Verkehr

Die Firma Parador geht von einer Reduzierung ihres LKW-Aufkommens um ca. 33% gegenüber dem Status-Quo aus, wenn das Logistikzentrum realisiert wird und die LKW-Fahrten zu den Außenlagern damit entfallen. Demnach würde sich der Verkehr um rd. 6.000 LKW-Fahrten pro Jahr bzw. um 24 LKW-Fahrten pro Tag verringern. Da durch das Logistikzentrum allerdings auch mehr Lagerflächen geschaffen werden als es derzeit der Fall ist, ist im Verfahren noch zu klären, inwiefern diese Reduzierung bei einem Wachstum von Parador relativiert werden muss.

Da der Bebauungsplan auch für weitere gewerbliche Betriebe gewerbliche Bauflächen schaffen soll, kann insgesamt dennoch von einer Erhöhung des LKW-Verkehrs ausgegangen werden. Zum Knotenpunkt Letter Bülten / Dülmener Str. werden im Verfahren hierzu eine gutachterliche Prüfung notwendig werden.

Lärm

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich nach Norden hin keine wesentlichen Störpotenziale durch Lärm ergeben werden, da dort bereits Gewerbe- und Industriegebiete

vorhanden sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Höfe, die – da sie im Außenbereich liegen – Schallimmissionen eines Mischgebietes hinnehmen müssen. Im Verfahren muss dennoch geprüft werden, inwiefern die zulässigen Schallimmissionen eines Mischgebietes eingehalten werden können. Im Fall des Logistikzentrums Parador kann hiervon ausgegangen werden, da die lärmemittierende Verladung im Norden des Grundstücks stattfindet. Der Baukörper würde voraussichtlich den Schall vor der im Süden befindlichen Wohnnutzung abschirmen.

Finanzierung

Die Kosten, die das Bauleitplanverfahren verursachen wird, sind derzeit noch nicht abschätzbar. Da die Realisierung des Bebauungsplanes im überwiegenden privaten Interesse erfolgt, wird die Firma einen Anteil an den Kosten übernehmen. Die Kosten werden sich nach dem Anteil der im Eigentum von Parador befindlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ bemessen. Der verbleibende Anteil der Kosten soll von der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH der Stadt Coesfeld übernommen werden und über die Erschließungskosten auf künftige Erwerber umgelegt werden.

G) Verfahren

Gem. § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster ist der Bereich der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 160 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ festgesetzt. Zwar ist ein kleinerer Teil des Plangebietes im Westen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgesetzt (s. Anlage 5), allerdings ist das Planvorhaben dennoch an die Ziele der Raumordnung angepasst, da mit den Darstellungen im Regionalplan immer eine gewisse Unschärfe einhergeht. Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht notwendig.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da Bebauungspläne gem. § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Mit der 86. Änderung soll die Darstellung des Flächennutzungsplans daher im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

Das Bauleitplanverfahren soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) durchgeführt wird. Im Parallelverfahren soll die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Derzeitiger Stand

Ein Teil der Grundstücke wurde von der Stadt Coesfeld bereits erworben. Zurzeit befindet sich die Stadt Coesfeld in Verhandlungen mit weiteren Eigentümern und Eigentümerinnen der südlich des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke, da ein Erwerb von Teilen dieser Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 160 notwendig ist. Um klare Grenzen zu schaffen und so geeignete Grundstücke anbieten zu können, ist daher ein Tausch von gleichwertigen Flächen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern vorgesehen.

Das Projekt muss als neues Projekt in die Prioritätenliste 2021 aufgenommen werden, wenn die Erweiterung für Parador sichergestellt werden soll.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung der 86. Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“

Anlage 3: Luftbild

Anlage 4: Konzept Bebauung Letter Bülten

Anlage 5: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland