

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

32.02 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

Datum:

06.09.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	06.09.2018	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.09.2018	Entscheidung

## Gewerbe- und Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Regionalplanänderung 2018

### Beschlussvorschlag 1:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt, für die Gewerbeentwicklung in Lette zunächst alle drei Flächen G 3, G 4 und G 5 zu beantragen. Es soll versucht werden, mit Hinweis auf die stark eingeschränkte Nutzbarkeit und erwartete Betriebsverlagerungen möglichst alle Flächen im Regionalplan dargestellt zu bekommen. Wenn sich im Verfahren zeigt, dass dies aus landesplanerischen Gründen nicht möglich ist und eine Festlegung auf eine Fläche bzw. eine max. Flächenausweisung erfolgen muss, soll mit den dann vorliegenden Erkenntnissen eine Auswahlentscheidung vor Verfahrensabschluss getroffen werden.

### Beschlussvorschlag 2:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt die entsprechend der Sitzungsvorlage vorgestellten Änderungsbereiche hinsichtlich der Neuausweisung, Rücknahme und Tausche von ASB- und GIB-Flächen im Regionalplan Münsterland und beauftragt die Verwaltung, das Änderungsverfahren des Regionalplans auf dem Gebiet der Stadt Coesfeld bei der Bezirksregierung Münster zu beantragen.

### Sachverhalt:

#### 1.1.1 Zu G 3 - Fläche nördlich Bruchstraße zwischen Mühle und Bahnlinie (Alternative 1)

Ein weiteres Gespräch mit dem Eigentümer der Fläche hat ergeben, dass eine weitere Verschiebung der Jodenstraße nach Westen nötig ist, um betriebliche Belange ausreichend zu berücksichtigen. Dadurch würde sich die für Dritte nutzbare Gewerbefläche auf ca. 1,29 ha reduzieren.

Inzwischen liegt auch eine gutachterliche Voreinschätzung zu den möglichen Lärmemissionen eines neuen Gewerbegebietes vor. Untersucht wurden die Auswirkungen auf alle relevanten Immissionsorte im Umfeld. Begrenzend für die möglichen Emissionen des Gewerbegebietes sind die Wohnhäuser an der Bruchstraße. Hier erreicht die Lärmbelastung aus dem gewerblichen Mühlen-Betrieb und dem EDEKA Markt bereits die zulässigen Grenzwerte. Diese dürfen durch Emissionen aus dem Gewerbegebiet nicht weiter erhöht werden. Weiter begrenzend ist die Betriebswohnung eines landwirtschaftlichen Betriebes an der Jodenstraße.

Insgesamt ist dadurch nur die Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ möglich. Auf den im Gutachten angenommenen Emissionsflächen TF 1, TF 2 und TF 4 wären beispielsweise ein kleiner Speditionsbetrieb, Internethandel mit geringem Lieferverkehr, Schreinereien, Kfz-Betriebe, Werkstätten oder Metallbaubetriebe und Schlossereien denkbar, wobei jeweils eine Untersuchung des Einzelfalles (Lärmgutachten) erforderlich wird.

Auf den im Gutachten angenommenen Emissionsflächen TF 3, TF 5 und TF 6 wären dagegen nur z.B. Büronutzungen und die Ansiedelung von dienstleistungsorientiertem Gewerbe ohne Lager und Lkw-Verkehr bzw. ohne großes allgemeines Fahraufkommen, Sanitär- und Heizungsbetriebe sowie allgemeine Kundendienste möglich.

Die Nutzung ist daher stärker eingeschränkt als zunächst erwartet. Für einige in nächster Zeit geplante Betriebsverlagerungen ist die Fläche nicht oder nur bedingt geeignet. Auch die Wirtschaftsförderung hält es unter diesen Bedingungen nicht für zielführend, alleine die Fläche G 3 im Verfahren zu beantragen. Es werden weitere Flächen für konkrete Betriebsverlagerungen und für stärker emittierende Betriebe benötigt.

Die Verwaltung schlägt daher – abweichend vom ursprünglichen Beschlussvorschlag – vor, die Fläche G 3 zwar zum Regionalplan anzumelden, da sie für einige Betriebe aufgrund der Nähe zum Ortskern durchaus interessant sein kann, zugleich aber mit Hinweis auf die fehlende Eignung für stärker emittierende Betriebe und wegen geplanter Betriebsverlagerung auch eine Aufnahme der Flächen G 4 und/oder G 5 in den Regionalplan zu beantragen, auch wenn das rechnerische Kontingent damit überschritten wird. Der Spielraum wird benötigt, um durch spätere detaillierte Untersuchungen die tatsächlich am besten geeigneten Flächen ermitteln zu können. Es ist dann abzuwarten, welche der Flächen im Regionalplanverfahren berücksichtigt werden können.

**1.1.2 G 4 - Fläche südöstlich des Gewerbegebiets Königsbusch (Ernsting u.a.) (Alternative 2)**

Auch hier wurden weitere Gespräche mit Eigentümern geführt. Im Ergebnis scheint es sinnvoll nur eine Teilfläche von ca. 50 bis 100 m Tiefe als gewerbliches Bauland auszuweisen.

**1.1.3 G 5 - Fläche südlich Gewerbegebiet Königsbusch (Gartenbaubetrieb/Ernsting's) (Alternative 3)**

Aufgrund von Gesprächen mit dem Eigentümer scheint es sinnvoll, die Abgrenzung der Fläche etwas nach Südwesten zu erweitern, dafür aber eine dreieckige Teilfläche im Nordosten nicht gewerblich zu nutzen.

**2 Bedarfsbetrachtung**

Name	Bezeichnung	Funktion	Funktion	Fläche (in ha)
------	-------------	----------	----------	----------------

		Bestand	Planung	Gesamtfläche	davon bereits genutzt	davon Entwicklungsfläche
<b>Neufestlegung von Siedlungsbereichen</b>						
ASB1	nördl. Borkener Str./ Anschl. Parkplatz Westfleisch	AFAB	ASB	4,9	0	4,9
G1.1	Erweiterung IPNW	AFAB	GIB	9,5	0	9,5
G1.2	Erweiterung IPNW	AFAB	GIB	4,75	0	4,75
G2	südl. Otterkamp	AFAB	GIB	3,1	0	3,1
G3	nördl. Bruchstr. / zw. Mühle und Bahnlinie	AFAB	GIB	1,76	0	1,76
G 4	Östlich GIB Königsbusch			1,8		
G 5	Südöstlich GIB Königsbusch			3,9		
				<b>29,71</b>	<b>0</b>	<b>29,71</b>
<b>Rücknahmen von Siedlungsbereichen</b>						
Z1	Plantage Haus Hall	ASB	AFAB	6,5	0	6,5
Z2	Hofstelle Grothues	ASB	AFAB	3,9	0	3,9
Z3	Galgenhügel	ASB	AFAB	0,5	0	0,5
Z4	Lette Süd - Horstmöller	ASB	AFAB	3,2	0	3,2
Z5	Kalksbecker Heide	ASB	AFAB	4,4	0	4,4
				<b>18,5</b>	<b>0</b>	<b>18,5</b>
<b>Umwandlung ASB-GIB/GIB-ASB</b>						
ASB2	nördl. Borkener Str./Am weißen Kreuz	GIB	ASB	2	2	0
				2	2	0
<b>Gesamtbilanz Flächenbedarf</b>						<b>10,21</b>

Unter Zugrundelegung der Rücknahmen der Flächen Z1 bis Z5 steht ein Erfordernis von rd. 11,71 ha Neuzuweisung von GIB/ASB-Flächen für die Regionalplanänderung an. Das übersteigt den von der Bezirksplanungsbehörde ermittelten noch verfügbaren Flächenanspruch von 5 ha. Begründet ist dies durch die nur eingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen und erwartete Bedarfe durch Betriebsverlagerungen. Es soll versucht werden, die Flächenüberschreitung im Regionalplanverfahren möglichst genehmigt zu bekommen. Sollte dies nicht gelingen, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden, welche Flächen zurückgenommen werden. In diese Entscheidung können dann aber auch Erkenntnisse aus den Regionalplanverfahren einfließen.

Die in der ursprünglichen Vorlage genannten Auswahlkriterien bleiben natürlich weiter maßgebend.

Die Tabelle ändert sich wie folgt:

Kriterium	Alt. 1, G3 zwischen Bahnlinie und Krampe	Alt. 2, G 4, östlich GWG Königsbusch	Alt. 3, G 5, südöstlich GWG Königsbusch
Größe gewerbliche Nutzfläche	12.900 m <sup>2</sup>	24.100 m <sup>2</sup>	38.400 m <sup>2</sup>

Kosten / m <sup>2</sup>	65,62 €/m <sup>2</sup>	82,42 €/m <sup>2</sup>	64,49 €/m <sup>2</sup>
Organische Entwicklung aus einem bestehenden Gewerbegebiete	o	o/+	o/-
Lage bezogen auf den Siedlungskern	+	-	-
Lage bezogen auf eine klassifizierte Straße	+	-	-
Umfang der möglichen Flächenausweisung	-	o	+
Vorhaltekosten aufgrund Flächengröße	+	o	-
Konfliktpotential Natur	+	+	o/-
Konfliktpotential Mensch / Einschränkung Emissionen	-(Gewerbe teilweise stark eingeschränkt)	o/-(Zufahrt und Gewerbe möglicherweise kritisch)	o/+ (Zufahrt möglicherweise kritisch)
Entwicklungsdauer	+	o/+	-
Entwicklungsrisiko	+	o	o/-