

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:
17.11.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	01.12.2022	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	08.12.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.12.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 153 "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch,, – Alternative Erschließungsvarianten - - hier: Grundsatzbeschluss Erschließungsvariante nach Variantenvergleich

Beschlussvorschlag 1

Es wird beschlossen, dass die östliche Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ über eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ erfolgen soll – hier mit Priorität Variante 5.

Beschlussvorschlag 2 (alternativ):

Es wird beschlossen, dass die östliche Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ über die bestehende Anbindung „Wulferhooksweg“ erfolgen soll – Var. 2.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, eine Abstimmung zu den drei alternativen Erschließungsvarianten für das Gewerbegebiet Königsbusch mit dem Kreis Coesfeld als Baulastträger der K 48 „Bruchstraße“ durchzuführen (Öffentliche Beschlussvorlage 205/2022).

Zu diesem Zeitpunkt standen zwei ergänzende Varianten neben der ursprünglichen Erschließung aus dem Vorentwurf 2021 zur Diskussion (alle 5 Varianten in Reihenfolge siehe Anlage 1):

Variante 1 (Stand Vorentwurf 2021):

Der Planungsstand im Vorentwurf sieht eine neue Zufahrt in das Gewerbegebiet Königsbusch am östlichen Rand des Flurstückes 282 vor. Westlich dieser neuen Zufahrt sollen künftig Pkw- und Lkw-Stellplätze der Firma Ernsting's family umgesetzt werden, die über die neue Erschließungsstraße angebunden werden. Zum Schutz der östlich der neuen

Erschließungsstraße liegenden Wohnnutzung ist die Errichtung einer rund 27,0 m langen und 3,5 m hohen Lärmschutzwand erforderlich.

Die verkehrstechnische Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Bedenken gegen die Umsetzung der neuen Zufahrt bestehen.

Variante 2:

In Variante 2 wird die Hauptzufahrt des Gewerbegebietes über den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg „Wulferhook“ vorgesehen mit Anschluss an die vorhandene Umfahrt am Ende der „Industriestraße“. Angedacht ist, über den „Wulferhook“ künftig auch eine Anbindung an die Gewerbepotentialfläche COE-014 GIB-P (s. Anlage 2) zu ermöglichen. Diese Potentialfläche ist für die Benennung an die Bezirksregierung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Münsterland durch die Rat beschlossen.

Die Variante 2 wurde ebenfalls verkehrsfunktional und lärmtechnisch geprüft mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken gegen eine Umsetzung bestehen. Diese Variante wurde zur Beschlussvorlage 205/2022 zur Umsetzung empfohlen.

Variante 3:

In Variante 3 wird eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ vorgesehen, die rund 35 m weiter westlich liegt als die Anbindung in Variante 1. Aufgrund des größeren Abstandes zur östlich liegenden Wohnnutzung kann dann auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden. Die gem. dem Entwicklungskonzept der Firma Ernsting's family vorgesehenen Pkw- und Lkw-Stellplätze werden in dieser Variante durch die neue Erschließungsstraße voneinander getrennt. Die Pkw-Stellplätze liegen künftig östlich, die Lkw-Stellplätze westlich der neuen Anbindung.

Aus verkehrstechnischer Sicht ergeben sich keine Änderungen zu Variante 1.

Im Nachgang zu der o.g. Sitzung, in der der Rat die Verwaltung zunächst um die Vergleichsprüfung der drei Varianten aufforderte, wurden zwei weitere Erschließungsvarianten entwickelt:

Variante 4:

In Variante 4 wird eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ vorgesehen, die rd. 10 m weiter westlich liegt als die Anbindung in Variante 1. Dieser Abstand der Erschließungsstraße zur östlich liegenden Wohnnutzung muss mindestens eingehalten werden, um auf den Bau einer Lärmschutzwand verzichten zu können. In ihrem weiteren südlichen Verlauf knickt die neue Erschließungsstraße in östliche Richtung ab, so dass sie im Weiteren wie in der ursprünglichen Planung verläuft (Variante 1). Die geplanten Pkw- und Lkw-Stellplätze der Firma Ernsting's family liegen in dieser Variante alle westlich der neuen Erschließungsstraße.

Aus verkehrstechnischer Sicht ergeben sich keine Änderungen zu Variante 1.

Variante 5:

In Variante 5 erfolgt die Anbindung an die „Bruchstraße“ wie in Variante 4. Die Erschließungsstraße verläuft jedoch im Weiteren gradlinig. Ein Teil der geplanten Pkw-Stellplätze der Firma Ernsting's family liegt in dieser Variante östlich, ein weiterer Teil der Pkw-Stellplätze westlich der neuen Erschließungsstraße. Die Lkw-Stellplätze werden über die „Industriestraße“ im Süden angebunden. Auch in dieser Variante kann auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht ergeben sich keine Änderungen zu Variante 1.

Ergebnis:

Während die Varianten 1 und 3 – 5 allesamt eine neue 2. Anbindung in das Gesamtgewerbegebiet an die „Bruchstraße“ in Höhe des Sportplatzes vorsehen, wird in Variante 2 die Erschließung über den bestehenden Wirtschaftsweg „Wulferhook“ festgelegt. Mit dem Kreis Coesfeld als Baulastträger der K 48 „Bruchstraße“, der Polizei sowie dem Fachbereich Ordnung und Soziales der Stadt Coesfeld wurden diese beiden grundsätzlichen Erschließungsmöglichkeiten

abgestimmt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass gegen keine der Varianten Bedenken bestehen. Alle Möglichkeiten sind umsetzbar, keine der Varianten wird favorisiert.

Im Weiteren erfolgte ein Variantenvergleich unter Berücksichtigung von elf Kriterien – ohne Gewichtung der einzelnen Kriterien (Anlage 3). Im Rahmen der Diskussion mit den gewerbetreibenden Eigentümern im Plangebiet zum Thema Zulässigkeit Einzelhandel wurde am Rande auch die Erschließungsfrage erörtert. Insbesondere Variante 1 und 2 belasten im Gebiet Wohnende. Variante 3 und 4 wurden überwiegend positiv bewertet, Variante 5 ist zeitlich danach als noch weiter mögliche und sinnvolle Variante überlegt worden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ ist nunmehr ein Grundsatzbeschluss für die fortan zugrunde zu legende Erschließungsvariante zu fassen. Zu entscheiden ist, ob die künftige Anbindung des Gewerbegebietes Königsbusch über

- a) den auszubauenden Wirtschaftsweg „Wulferhook“ erfolgen (Variante 2) und damit ergänzend eine mögliche langfristige Weiterentwicklung von potentiellm Gewerbeland vorbereiten soll oder
- b) ob eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ vorzusehen ist (Varianten 1, 3-5), die sich am ursprünglichen Erschließungsweg orientiert. Seitens des Unternehmens Ernsting's family würde bei der Errichtung einer neuen Anbindung an die „Bruchstraße“ Variante 5 favorisiert, die ebenso die Interessen der übrigen Anwohner mehrheitlich widerspiegeln müsste.

Die Verwaltung empfiehlt nunmehr die Anbindung über die Variante 5. Sie kommt den Interessen der Anwohnenden weitgehend entgegen. Auf eine Lärmschutzwand kann verzichtet werden. Sie ermöglicht auch eine kurze Anbindung sowohl des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Zufahrt als auch eine Anbindung der Logistikbereiche der Firma Ernsting auf annähernd geradlinigen Fahrwegen. Der bestehende Funkmast ist von der neuen Erschließungsstraße aus zugänglich. Die Stellplatzanlage kann in dieser Form mit kleineren Parkbereichen für je 8 PKW auch gestalterisch gut eingefügt und durchgrünt werden.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wäre alternativ die Anbindung über den Wulferhooksweg in Betracht zu ziehen. Es kann mehr Gewerbefläche erschlossen werden, da die Verkehrsfläche im bestehenden Gewerbegebiet Königsbusch nicht ausgewiesen werden muss. Sie verursacht aber zunächst höheren Aufwand bei der Erschließung und wirkt sich wirtschaftlich günstig nur aus, wenn tatsächlich östlich des Wulferhooksweges eine Gewerbeentwicklung erfolgt. Da die Verkehrsbehörden in dieser Variante keinen Vorteil sehen, stuft die Verwaltung diese Variante nicht mehr als Vorzugsvariante ein.

Anlagen:

Anlage 1: Varianten 1-5

Anlage 2: Gemeldete Potenzialflächen für Regionalplanaufstellung

Anlage 3: Variantenvergleich Erschließung

Anlage 4: Entwicklungsplan 2020 (Aufstellungsbeschluss) mit Varianten