



28/4/2004

Protokoll zur Bürgeranhörung

- **51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**
- **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 "Reitzentrum Flamschen"**

Am 27/4/2004, um 18:30 Uhr, im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Markt 8.

Teilnehmer: lt. Anwesenheitsliste
sowie

| | |
|----------------|------------------------|
| Hr. Thume | (Architekt) |
| Hr. Nowak | (Landschaftsarchitekt) |
| Hr. Manteuffel | (Stadt Coesfeld) |
| Hr. Richter | (Stadt Coesfeld) |

Hr. Manteuffel eröffnete die Versammlung und begrüßte die Anwesenden. Im Anschluss daran erläuterte Hr. Thume die Unterlagen und Festsetzungen zu den Bauleitplanverfahren.

Er stellte klar, dass keine zweite Reitanlage geplant ist, sondern eine gewerbliche Anlage eines privaten Investors zur Zucht und Ausbildung von Dressurpferden für den Turnierbetrieb.

Im Anschluss daran erklärte Hr. Nowak den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag. Er machte deutlich, dass die geplante Anlage auf intensiv genutzten Ackerflächen errichtet wird und die, in den Randbereichen vorhandenen Grünstrukturen (Eichenbaumreihen) erhalten und aufgewertet werden.

In der nachfolgenden Diskussion wurden im Wesentlichen folgende Punkte besprochen:

Erschließung

Hr. Manteuffel und Hr. Thume erklärten, dass durch die hinzukommende Anlage für die Dressurpferdeausbildung nur in geringem Umfang mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist. Die auf der Anlage befindlichen Pferde (max. 40 Tiere) werden dort ausgebildet. Die Pferde werden die Anlage nur für die Teilnahme an Turnieren verlassen. Es wird kein Reiterhof und keine Reitanlage entstehen, die täglich mehrmals mit PKW's mit Anhängern oder LKW's angefahren wird.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zukünftig nur solche Nutzungen und Dienstleistungen zulässig, die den Festsetzungen entsprechen. Aufgrund dieser Einschränkungen kann auch die Erschließung über den für die Reitanlage Flamschen ausgebauten Steveder Weg und über den Dülmener Weg zur L 581 erfolgen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurden von den Anwesenden folgende Fragen und Punkte angesprochen:

- Die Anlieger oder Nutzer des Dülmener Weges erklärten, dass die Straße aufgrund der höheren Verkehrsbelastung und der dort anzutreffenden Fahrzeuge, speziell bei dem Begegnungsfall mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, nicht ausreichend breit sei. Aufgrund der zusätzlichen Belastung sollte der Dülmener Weg verbreitert und wieder instandgesetzt werden.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Situation der Fußgänger und Radfahrer, sowie die Darstellungen im Erläuterungsbericht und in der Begründung wurden bemängelt.
- Es wurde angeregt die Erschließung (evtl. auch als Einbahnstraßenlösung) über den für diese Situation auszubauenden Emmerickweg vorzuschreiben.
- Die Situation der Einmündung Dülmener Weg/ L 581 ist nach Meinung der Anlieger auch deshalb problematisch, weil es bei stärkerem Verkehrsaufkommen zu einem Rückstau auf dem Dülmener Weg kommt.
- Im Zusammenhang mit der Erschließung wurde auch der eigentliche Standort diskutiert. Mehrere Anwesende waren der Meinung, dass ein alternativer Standort, möglichst außerhalb des Sichtbereiches des Emmerickhauses und dichter an den Bereich "Goxeler Heide", auch hinsichtlich der Anbindung an das öffentliche Straßennetz richtiger wäre.

Hr. Manteuffel machte deutlich, dass alle Belange von den Planern noch mal geprüft werden. Angefangen von der Grundstückszufahrt bis hin zu den Texten zu den Planverfahren. Er machte deutlich dass sich der Rat der Stadt Coesfeld in der Sitzung am 26/4/2001, im Zusammenhang mit dem Planverfahren "Reitanlage Flamschen", ausgiebig mit dem Thema befasst und beschlossen hat, die Erschließung über den Dülmener Weg beizubehalten.

Hinsichtlich des **Ausbauzustandes des Dülmener Weges** gab er bekannt, dass eine Erneuerung der Schwarzdecke in der heute vorhandenen Breite beabsichtigt ist. Der gewünschte **Ausbau mit Fuß- und Radwegen** ist aufgrund der räumlichen Situation, der Grundstücksverfügbarkeit und der finanziellen Situation nicht möglich. Er machte auch deutlich, dass die Verkehrsmessungen belegen, dass durch die Beschilderung (70 km/h) und durch die vorhandenen Ausbaubreiten eine Reduzierung der Geschwindigkeiten erreicht werden konnte. Durch die **Messungen** ist zu belegen, dass nach Fertigstellung der Reitanlage Flamschen der Verkehr nur um 8-9% zugenommen hat. Eine Verbreiterung des Dülmener Weges hingegen, würde zu einer höheren Fahrgeschwindigkeit und vermutlich aufgrund der veränderten Situation auch zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung führen. Aus diesem Grund ist davon abzuraten.

Für den **Begegnungsfall** von LKW's oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit PKW's stehen ausreichende Straßenbreiten zur Verfügung. Ausweichstellen sind nicht erforderlich. Die **Erschließung über den Emmerickweg** würde durch den erforderlichen Ausbau der Einmündung im Bereich L 581, durch den erforderlichen Grunderwerb, durch die Baumaßnahmen und durch die schwierige bauliche Situation

der Straße im Bereich des Emmerickhauses zu Kosten in Höhe von ca. 190.000,- € führen.

Selbst bei einer Nutzung des **Emmerickweges als Einbahnstraße** ist aufgrund der erforderlichen Umbaumaßnahmen im Einmündungsbereich zur L 581 mit Kosten in Höhe von ca. 100.000,- € zu rechnen. Da die zukünftigen Betreiber der Dressurpferdezuchtanlage nicht die eigentlichen Verursacher des Verkehrs sind, können sie auch nicht zur Übernahme der Kosten herangezogen werden.

Darüber hinaus wurde mit den Anwesenden besprochen, dass der Investor vermutlich nicht nachträglich an den **Kosten zum Ausbau der Wirtschaftswege** (Übernahme der Wirtschaftswege in das Eigentum der Stadt Coesfeld) beteiligt werden kann. Hr. Manteuffel regte an diese Frage direkt mit den Mitarbeitern des Fachbereiches 70 zu besprechen. Die Kosten für evtl. erforderliche Umbaumaßnahmen, speziell im Einmündungsbereich des Grundstücks zum Emmerickweg, sind vom Investor zu tragen.

Seitens der Verwaltung wurde weiterhin angeregt, die nach Einschätzung der Anlieger aus Flamschen und Goxel problematische Situation, weiter zu beobachten und bei Bedarf zusammen mit Vertretern der Reitanlage Flamschen speziell für besondere Gelegenheiten wie z. B. Turniere, Einzellösungen zu erarbeiten und auf diese Weise eine Optimierung zu erreichen. Zur weiteren Klärung soll kurzfristig eine weitere Verkehrszählung durchgeführt werden.

Zukünftige Nutzung der Waldfläche westlich des Emmerickhauses

Dabei handelt es sich um die Fläche die heute von den Bewohnern des Emmerickhauses als Abstell- und Lagerfläche zwischen den Eichen genutzt wird. Hr. Thume gab bekannt, dass diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung liegt und deshalb von den Planungsmaßnahmen nicht betroffen ist.

Situation des Emmerickhauses

Von den Anwesenden wurde dargestellt, dass es sich bei dem Gebäudekomplex um ein kulturhistorisches Objekt mit zunehmender Bedeutung (Seligsprechung Anna-Katharina-Emmerick 2005) handelt und die heute vorhandene Einbindung in die Landschaft beibehalten werden muss. Die neu geplanten Baukörper werden in unmittelbarer Nähe errichtet und beeinträchtigen den Gesamteindruck. Die Anlage muss verschoben werden. Zusätzlich wurde die mangelhafte Parkplatzsituation, speziell für Busse, angesprochen.

Hr. Manteuffel machte deutlich, dass eine grundsätzliche Verschiebung der Gebäude nur innerhalb des Grundstücks möglich ist. Der Abstand zwischen dem geplanten Wohnhaus und dem Emmerickhaus beträgt nach den heutigen Planungen mind. 40 m. Hier wird jedoch nochmal über eine Verschiebung und eine Vergrößerung des Abstandes nachgedacht. Bezüglich des zulässigen Bauvolumens der Hallenbaukörper kann der zulässige Wert von 35.000 m³ auf 28.000 m³ reduziert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dahingehend geändert. Ansonsten kann man davon ausgehen, dass durch diese und durch die weiteren Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Verwendung von ortstypischen Gestaltungselementen), die Einbindung in die Landschaft gewährleistet ist. Darüber hinaus sind bislang von den im Verfahren zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange ebenfalls keine Anregungen und Bedenken zu diesem Thema vorgetragen worden.

Hinsichtlich des zunehmenden Verkehrs ist zunächst abzuwarten, ob sich die ange deutete Entwicklung bestätigt. Falls die Situation eintritt, müssen hierzu außerhalb der Planverfahren Lösungen geschaffen werden.

Anzahl der Wohneinheiten

Zu diesem Punkt wurde klargestellt, dass auf dem gesamten Gelände insgesamt max. 4 Wohneinheiten (Stallmeister/ Inhaber/ 2 Apartments für Reitschüler) zulässig sind.

Werbeanlagen

Hr. Thume erklärte, dass Werbeanlagen nur bis zu einer max. Größe von 1,5 m² innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Zusätzliche "Bandenwerbung" oder Fahnen sind somit ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe

Auf die Frage nach möglichen Einschränkungen für Erweiterungen (z.B. Bau von zusätzlichen Stallungen) machte Hr. Manteuffel deutlich, dass es sich bei der Dressurpferdezuchtanlage um den sogenannten "Zustandsstörer" handelt, der Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Betriebe hinzunehmen hat. Hierzu zählen auch Erweiterungen die im üblichen Rahmen liegen. Inwieweit deutlich größere Baumaßnahmen zulässig sind, kann nur jeweils im Einzelfall entschieden werden.

Grundwasser

Es wurde die Vermutung geäußert, dass durch die Entnahme von Grundwasser Probleme entstehen werden. Hr. Nowak und Hr. Manteuffel machten deutlich, dass davon nicht auszugehen ist, zumal die Untere Wasserbehörde für die Erteilung einer solchen Entnahmegenehmigung zuständig ist und diese Belange geprüft werden.

Im Anschluss an die Diskussion erläuterte Hr. Manteuffel das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren. Er gab bekannt, dass vermutlich Anfang 2005 mit konkreten Baumaßnahmen zu rechnen ist.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass das Protokoll auch im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld zu finden sein wird und Einzelheiten natürlich auch mit den Mitarbeitern des Fachbereiches 60 besprochen werden können.

Er bedankte sich bei den Anwesenden und beendete die Versammlung gegen 20:15 Uhr.



Martin Richter

