

## Protokoll der Bürgerveranstaltung am 23.11.2021

**Projekt**           Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“  
**Thema**            Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
**Datum**            23.11.2021 (18.00 – 20.15 Uhr)

### **Teilnehmer**

Herr Schmitz  
Herr Türkal  
Herr Lang  
Frau Aufenanger

Stadt Coesfeld  
Stadt Coesfeld  
WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Im Rahmen der Bürgerveranstaltung wurde die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Während der Präsentation wurden einzelne Themen bereits intensiv diskutiert. Zur besseren Lesbarkeit des Protokolls werden zunächst die vorgestellten Inhalte wiedergegeben. Im Anschluss daran werden die Anregungen, Bedenken und Hinweise aufgeführt, die seitens der anwesenden Bürger:innen geäußert und erörtert wurden. Zum Abschluss wird auf das weitere Vorgehen hingewiesen.

### **1) Verfahrensablauf / Inhalte des Bebauungsplanes**

Nachdem Herr Schmitz die Bürgerveranstaltung eröffnet und die teilnehmenden Bürger:innen begrüßt hat, geht er kurz auf den Ablauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 ein. Er hebt hervor, dass die Öffentlichkeit zweimal die Möglichkeit hat, Anregungen, Bedenken und Hinweise zur Planung zu äußern, zum einen im Rahmen der jetzt stattfindenden frühzeitigen Beteiligung und zum anderen in der später nachfolgenden Offenlage. Ziel ist es, zum jetzigen frühen Verfahrensstand die relevanten Belange zu erfassen.

Im Folgenden stellt Herr Lang vom Büro WoltersPartner die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ im Detail vor.

Das im Plangebiet ansässige Textileinzelhandelsunternehmen (Ernsting's family) verfolgt umfassende Erweiterungsabsichten für seinen Standort in Coesfeld-Lette. Neben baulichen Änderungen und Erweiterungen ist eine Neustrukturierung der Erschließung vorgesehen. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königsbusch“, der noch aus den 1960er Jahren stammt, sind die geplanten Umstrukturierungen und baulichen Erweiterungen nicht umsetzbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 153 soll nunmehr eine Überplanung des Gewerbegebietes erfolgen. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die entsprechende Entwicklungsspielräume für Erweiterungen und Umstrukturierungen sowohl für

das Textileinzelhandelsunternehmen als auch für die im Gebiet bestehenden Gewerbebetriebe ermöglicht, mit der aber auch der Bestand der im Gebiet bestehenden Gewerbebetriebe gesichert und fixiert wird.

Herr Lang geht im Weiteren auf die vorgesehene Neustrukturierung der Erschließung des Plangebietes ein. Diese umfasst eine Abbindung des Richtung Osten abzweigenden Teils der „Industriestraße“ und die Errichtung einer neuen Anbindung an die „Bruchstraße“ im Nordosten des Plangebietes. Westlich dieser neuen Anbindung ist die Errichtung von Lkw- und Mitarbeiterstellplätzen vorgesehen.

Im Anschluss daran erläutert er die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde zum einen untersucht, ob die Knotenpunkte „Bruchstraße“/„Industriestraße“ und „Bruchstraße“/ neue Zufahrt unter Berücksichtigung der zu prognostizierenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig sind. Zum anderen wurde geprüft, ob im Bereich der neuen Zufahrt eine Linksabbiegespur zu errichten ist. Dabei verweist Herr Lang darauf, dass dabei auch auf die verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ zurückgegriffen worden ist. Dies läge insbesondere an der Coronalage und der damit einhergehenden veränderten Mobilität. Herr Lang stellt heraus, dass die prognostizierte Zunahme des Verkehrs aus verkehrstechnischer Sicht unproblematisch ist und keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Zudem ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsmengen das Anlegen einer Linksabbiegespur nicht erforderlich.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden der zu erwartende Gewerbelärm, der Sportlärm und auch der Verkehrslärm näher betrachtet. Anhand von Isophonenkarten erläutert Herr Lang die Gewerbelärmbelastung für die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen, die durch das bestehende Gewerbegebiet und die Umsetzung der Planung hervorgerufen wird. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm weitestgehend eingehalten werden. Eine Ausnahme bildet der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Immissionsort „Industriestraße 25“ östlich der neu geplanten Zufahrt. Um auch an diesem Immissionsort die Immissionsrichtwerte einzuhalten, wird im Bebauungsplan eine rund 27,00 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von rd. 3,5 m festgesetzt. Hinsichtlich des Sportlärms kann festgehalten werden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden und damit ein konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen sichergestellt ist. Auf das Plangebiet wirken zudem Verkehrslärmbelastungen der angrenzenden „Bruchstraße“, der „Industriestraße“ und der neuen Zufahrt ein. In den Bebauungsplan werden daher entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt. Bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen ist die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches nachzuweisen. Für die Bestandsbebauung sind keine Maßnahmen zu ergreifen.

Im Anschluss stellt Herr Lang die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) vor. Er weist darauf hin, dass das Plangebiet ein potenzielles Nahrungshabitat für einige planungsrelevanten Arten darstellen kann und auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten einiger dieser Arten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Entsprechend werden im Bebauungsplanentwurf Maßnahmen vorgegeben, die zu ergreifen sind, um artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld zu vermeiden. Die Maßnahmen umfassen Vorgaben zu Gehölzentnahmen sowie zu Abbrucharbeiten von Gebäuden.

Im Weiteren erläutert Herr Lang die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 153. Hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung stellt er heraus, dass die im zentralen Bereich und die im Osten des Plangebietes liegenden Flächen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3L weiterhin als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Hingegen wird für den westlichen Bereich des Plangebietes die Festsetzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ getroffen, um ein verträgliches Nebeneinander mit der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

Daraufhin erklärt Herr Lang kurz die Systematik der getroffenen Festsetzungen. In der Baunutzungsverordnung wird der Katalog, der in den einzelnen Gebietskategorien (hier Gewerbegebiet) zulässigen Nutzungen, definiert. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, wenn von diesen Vorgaben abgewichen wird.

Im Besonderen wird die Festsetzung zur Beschränkung des Einzelhandels herausgestellt, die im Anschluss kontrovers diskutiert wird.

Abschließend geht Herr Lang kurz auf die weiteren getroffenen Festsetzungen ein. Mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung stellt er heraus, dass die getroffenen Festsetzungen sich am vorzufindenden Bestand orientieren. Um bei der Errichtung baulicher Anlagen eine möglichst große Flexibilität zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Baukörperhöhe wird am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes auf ca. 11,50 m und im zentralen Bereich auf ca. 13,50 m begrenzt (jeweils bezogen auf das Straßenniveau). Im Süden des Plangebietes werden entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung Baukörperhöhen von ca. 19,50 bzw. im Bereich des Hochregallagers von ca. 27,50 m festgesetzt. Die Grundflächen-, Geschossflächenzahl werden auf das zulässige Maximum in Gewerbegebieten beschränkt, die Baumassenzahl insgesamt auf 8,0 und lediglich in dem am intensivsten genutzten Teil auf 10,0.

Hinsichtlich der Grüngestaltung des Plangebietes stellt Herr Lang heraus, dass der Bebauungsplan Pflanz- und Erhaltungsgebote enthält, die zum einen zu einer Durchgrünung des Plangebietes beitragen (Pflanzgebot von Bäumen auf Stellplatzflächen) und zum anderen in seinen Randbereichen zu einer weitreichenden Eingrünung des Standortes führen.

## **2) Anregungen, Bedenken und Hinweise seitens der Öffentlichkeit**

Folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden seitens der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 geäußert:

1. Kritisiert wird, dass die Betroffenen nicht direkt über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes informiert und erst über die IHK darauf aufmerksam gemacht wurden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden jeweils im Amtsblatt der Stadt Coesfeld bekanntgegeben. Entsprechende Informationen konnten zudem der Allgemeinen Zeitung und dem Internet entnommen werden. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Eine genaue Abgrenzung des

Personenkreises, der von der Planung betroffen sein könnten, ist zudem bei Bauleitplanung solcher Größenordnung nur schwerlich möglich.

2. Es werden Bedenken erhoben, dass die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes nicht mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar ist. Die bestehenden Nutzungen sollen nicht eingeschränkt und weiterhin zulässig sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Lang weist darauf hin, dass die Festsetzungsvorschläge mit der Unteren Immissionsschutzbehörde vorabgestimmt seien und dem Kenntnisstand der Verwaltung über die angesiedelten Betriebe entsprechen. Unabhängig davon ist es von wesentlicher Bedeutung für das Planverfahren, die aktuell bestehenden Nutzungen exakt zu erfassen. Die Gewerbetreibenden werden daher aufgefordert, der Stadt schriftlich mitzuteilen, welche Tätigkeiten im Einzelnen ausgeführt werden und genehmigt sind. Eine wichtige Rolle spielen dabei die jeweiligen Betriebszeiten. Ziel der Planung ist es den genehmigten Bestand der Nutzungen auch weiterhin zu ermöglichen.

3. Es werden Bedenken zur vorgesehenen Einschränkung des Einzelhandels geäußert. Gemäß Bebauungsplanentwurf wird Einzelhandel jeglicher Art mit Ausnahmen des Kfz-Handels und des Versandhandels ausgeschlossen. Die Anwesenden befürchten auch, dass sie ihren Betrieb künftig in der heutigen Form nicht mehr weiterführen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Lang und Herr Schmitz erläutern, dass für die genehmigten Nutzungen im Plangebiet Bestandsschutz besteht. Darüber hinaus soll der stationäre Einzelhandel nicht uneingeschränkt im Plangebiet zugelassen werden, um Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Coesfeld und Lette zu vermeiden. Sie verweisen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das seitens der Politik beschlossen wurde und das klare Leitlinien enthält. Demnach sind zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Die Gewerbetreibenden werden wiederum aufgefordert, der Stadt schriftlich mitzuteilen, in welchem Umfang Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet vorhanden und genehmigt sind. Dabei geht es zum einen um die Größe der Verkaufsfläche und zum anderen um die Produkte, die verkauft werden. Zudem soll dargelegt werden, inwieweit für die Zukunft Einzelhandel vorgesehen ist. Die „Wünsche“ der Gewerbetreibenden werden dann geprüft und in die Abwägung mit den Zielen der Stadt Coesfeld eingestellt. Die Politik hat letztendlich darüber zu entscheiden, in welchem Rahmen Einzelhandel im Plangebiet zugelassen werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des gesetzlichen Bestandsschutzes, die jetzigen Nutzungen im Plangebiet bestehen bleiben könnten, auch wenn im

Bebauungsplan etwas anderes geregelt wird. Lediglich bei genehmigungspflichtigen Änderungen wäre das dann nicht mehr möglich.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Lärmschutzwand im Südosten des Plangebietes nicht mit einer Höhe von 4,5 m ausgeführt wurde, wie es ursprünglich zugesichert wurde. Die Wand ist deutlich niedriger, so dass die vorbeifahrenden Lkw nicht hinter der Wand verschwinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird geprüft, was seinerzeit genehmigt und dann gebaut wurde. In der lärmtechnischen Untersuchung wurde jedoch nachgewiesen, dass die schalltechnischen Anforderungen mit der bestehenden Wand eingehalten werden.

5. Es werden Bedenken zum Bau einer neuen Zufahrt im Nordosten des Plangebietes geäußert, die zu einer erhöhten Lärmbelastung in diesem Bereich führen. Angeregt wird, dass auf den Bau der neuen Zufahrt verzichtet wird und stattdessen die Erschließung über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ und von dort über eine neue Anbindung an den Wendehammer im Osten der „Industriestraße“ erfolgen soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Lang weist darauf hin, dass der Bau einer zweiten Zufahrt zum Plangebiet städtebaulich sinnvoll ist. Über die neue Zufahrt wird eine direkte Anbindung des Gebietes an die Bruchstraße und die Erreichbarkeit des geplanten LKW Stellplatzes im Plangebiet sichergestellt, ohne dass die Lkw Umwege im Plangebiet fahren müssen. Eine Erschließung über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ würde lediglich zu weiteren Wegen und zu einer Verlagerung der Lärmproblematik führen.

Vorgeschlagen wird, dass eine Verlagerung der neuen Zufahrt in westliche Richtung geprüft wird, um den Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu erhöhen. Denkbar wäre, dass die Pkw-Stellplätze östlich und die Lkw-Stallplätze westlich der neuen Zufahrt angeordnet werden.

Die unterschiedlichen Erschließungsvarianten werden im Weiteren Verfahren geprüft.

6. Es werden Bedenken erhoben, dass demnächst östlich des Plangebietes ein weiteres Gewerbegebiet entwickelt und entsprechend eine weitere Zufahrt entstehen wird. Verwiesen wird auf einen Bericht in der Allgemeinen Zeitung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Schmitz erläutert, dass die Stadtverwaltung für die Regionalplanänderung Potenzialflächen in Coesfeld und Lette für „Siedlungsbereiche“ (ASB) und für „Bereiche für gewerbliche Nutzung“ (GIB) vorgeschlagen hat. Entgegen der Aussage, die bei der Bürgerveranstaltung seitens der Verwaltung getroffen wurde, hat sich der Bezirksausschuss mit Blick auf die östlich des Plangebietes liegenden Flächen für eine Ausweisung als GIB ausgesprochen (Fläche COE-015). Eine Übersicht über die

Potenzialflächen ist dem Protokoll ist als Anlage beigefügt. Die vorgeschlagenen Potenzialflächen werden der Bezirksregierung Münster mitgeteilt und fließen in das Planungskonzept ein. Das Verfahren zur Regionalplanänderung befindet sich derzeit noch in einem Anfangsstadium.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadtverwaltung im Nachgang zur Bürgerveranstaltung dazu entschlossen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 im Weiteren zu prüfen, inwieweit eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Wulferhook“ sinnvoll ist. Über diese Straße könnte langfristig gesehen dann auch das möglicherweise östlich entstehende Gewerbegebiet angebunden werden.

7. Es werden Bedenken erhoben, dass durch den Bau einer neuen Zufahrt der Schulweg für die Kinder aus dem Wohngebiet „Im Sanden“ gefährlicher wird und ein weiterer Unfallschwerpunkt entsteht. Zudem wird gefragt, inwieweit konkrete Planungen für den Bau einer Fußgängerampel bzw. eines Fußgängerübergangs auf Höhe des Sportplatzes vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Lang stellt zunächst klar, dass es sich bei dem Knotenpunkt „Bruchstraße“ / „Industriestraße“ nicht um einen Unfallschwerpunkt handelt. Die im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung erfolgte Untersuchung zur Errichtung einer Linksabbiegespur kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsströme leistungsfähig abgewickelt werden können und die Errichtung einer Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Die prognostizierten Verkehrsmengen lassen auf kein erhöhtes Konfliktpotenzial schließen. Mit Blick auf den Bau einer Fußgängerampel bzw. eines Fußgängerübergangs prüft die Verwaltung den derzeitigen Sachstand.

### **3) Weiteres Vorgehen**

Abschließend erläutert Herr Türkal den weiteren Planungsprozess. Er verweist darauf, dass die Öffentlichkeit noch bis zum 09.12.2021 die Möglichkeit hat, Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 abzugeben.

Die Gewerbetreibenden werden nochmals ausdrücklich aufgefordert, der Stadt schriftlich mitzuteilen:

- a) welche Tätigkeiten seitens der Gewerbetreibenden im Einzelnen ausgeführt werden und zu welchen Betriebszeiten  
(dies betrifft die Gewerbetreibenden im Westen des Plangebietes, angrenzend an die Wohnbebauung),
- b) in welchem Umfang Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet vorhanden sind  
(Größe der Verkaufsfläche; Angabe zu Sortimenten, die verkauft werden; Angabe, was für die Zukunft geplant wird).

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken sowie die schriftlichen Stellungnahmen werden geprüft und fließen in den weiteren Planungsprozess ein.

Gegebenenfalls wird vor der anschließenden Offenlage eine zweite Bürgerveranstaltung durchgeführt. Ziel ist es, einen möglichst breiten Konsens herzustellen.

Im Rahmen der Offenlage können die Bürger:innen zudem weitere Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 äußern.

Die Veranstaltung endet um 20.15 Uhr.

Coesfeld, 20.12.2021

i.A. Dagmar Aufenanger, WoltersPartner

Anlage

