

## **Stadt Coesfeld**

### **57. Änderung Flächennutzungsplan**

#### **1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Ehem. Weberei Crone“**

#### **Protokoll der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Ort: Rathaus Coesfeld

Datum/Zeit: 06.07.2005, 18.00 Uhr

##### **1. Begrüßung und Einführung in die Planungsaufgabe**

Herr Backes, 1. Beigeordneter der Stadt Coesfeld, begrüßt die anwesenden Bürger, die Vertreter der Verwaltung, Herrn Manteuffel und Herrn Richter, sowie Herrn Lang und Frau Kalentzi vom Planungsbüro Wolters Partner.

Er erläutert den Grund der Änderung des im Jahre 2001 beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 23 „Ehemalige Weberei Crone“ und der damit verbundenen 57. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der 1. Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, östlich des bereits realisierten Lebensmittelmarktes weiteren Einzelhandel (Lebensmitteldiscountmarkt) anzusiedeln.

Herr Manteuffel erläutert den derzeitigen Stand des Planverfahrens. Um die Bürger möglichst frühzeitig in die Planung einzubeziehen, ist gem. § 3 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Damit wird den Bürgern die Möglichkeit gegeben Anregungen und Bedenken zu äußern, die dann in den Abwägungsprozeß im Planverfahren einfließen.

##### **2. Inhalte der Planänderungen**

Herr Lang vom Planungsbüro Wolters Partner erläutert anhand einer Gegenüberstellung von bisherigem und neuen Planungsstand die einzelnen Änderungspunkte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

###### **• 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich betrifft den vormals als Sondergebiet (SO 2) für Dienstleistungsnutzungen festgesetzten Bereich. Da diese Nutzung aufgrund mangelnder Nachfrage bisher nicht realisiert werden konnte, sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-discountmarktes geschaffen werden.

Im Einzelnen sind entsprechend des konkret geplanten Vorhabens folgende Änderungspunkte vorgesehen:

- Änderung der Zweckbestimmung des „Sonstigen Sondergebietes - Dienstleistungsnutzung“ in „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ mit max. 850 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 50 qm für Aktionsware / Nebensortimente.
- Änderung der Höhe baulicher Anlagen von 9,00 m auf 6,00 m
- Änderung eines kleinen Teilbereiches von Grünfläche in Stellplatzfläche im Norden des Plangebietes westlich der Zufahrt zum angrenzenden Wohngebiet
- Rücknahme des nördlichen Teilstückes der Lärmschutzwand im o.g. Bereich der neuen Stellplatzfläche
- Festsetzung einer Begrünung der Dachflächen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes.
- Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen: Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Gebäudehöhe bis zu einer Größe von 12 qm zulässig.

Zur Beurteilung der künftigen Lärmsituation im Bereich der reduzierten Lärmschutzwand wird das für den VBP Nr. 23 erstellte Gutachten überarbeitet. Nach erster Einschätzung des Gutachters werden durch das Entfallen eines teilstücks der Lärmschutzwand keine Lärmprobleme im bezug auf die östlich angrenzend bereits realisierten Nutzungen zu erwarten sein.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Stellplatzanlage wurde bereits zum VBP Nr. 23 unter Berücksichtigung eines möglichen zweiten Lebensmittelmarktes prognostiziert. Insofern sind durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes zunächst keine verkehrlichen Probleme zu erwarten.

Dennoch wird das Gutachten auf Grundlage der aktuellen Situation und Prognosedaten überarbeitet.

#### • **57. Änderung Flächennutzungsplan**

Entsprechend den Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Hinblick auf die Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes wird die innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellte zulässige maximale Verkaufsfläche von 2.400 qm auf 3.250 qm erhöht.

Die Stadt Coesfeld hat am 06.07.2005 hierzu fermündlich die landesplanerische Zustimmung erhalten.

### **3. Anregungen der Anwesenden Bürger**

Bei der anschließenden Diskussion mit den Bürgern werden folgende Rückfragen und Anregungen geäußert:

- **Verkehrsproblematik im Zu- und Abfahrtsbereich**

F: Es bestehen heute bereits Schleichverkehre, die von der Stellplatzausfahrt geradeaus in den Steckinghof fahren, anstatt in die Borkener Straße abzubiegen. Neben der erhöhten Verkehrsmenge im Steckinghof führt dies insb. im Bereich des Parkplatzes der anliegenden Zahnarztpraxis häufig zu verkehrlichen Problemen und einer Unfallhäufung im letzten Jahr.

Es wird angeregt das Geradeausfahren von der Stellplatzanlage aus in den Steckinghof zu unterbinden.

A: Die Anregung wird überprüft.

F: Insbesondere zu Stoßzeiten erfolgt derzeit schon ein Rückstau bis zum Eingangsbereich des EDEKA-Marktes. Aber auch auf der Borkener Straße sei ein Rückstau bis zum Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Ring festzustellen, da die vorhandene Einfahrtsspur nicht ausreichend leistungsfähig sei. Es werden mehrfach Bedenken geäußert, dass sich diese Situation mit einem zusätzlichen Markt noch verschärfen wird.

Folgende Anregungen zur Entschärfung der Situation werden von den Bürgern gemacht:

- Anordnung einer zusätzlichen Ausfahrt (evtl. nur für Rechtsabbieger) im Bereich des ALDI-Marktes
- Umgestaltung der derzeitigen Zu- und Ausfahrt

A: Die Anregungen werden aufgenommen und untersucht.

Eine zusätzliche Ausfahrt im Bereich des ALDI-Marktes wurden bereits im vorherigen Verfahren untersucht und vom Straßenbaulastträger nicht bewilligt. Außerdem lässt der zu erhaltende Baumbestand keine weitere Zu- bzw. Ausfahrt zu. Derzeit ist lediglich eine Feuerwehzufahrt westlich der vorhandenen Bäume vorhanden.

Eine Koppelung der Zufahrt des Wohngebietes mit der Stellplatzanlage ist aufgrund der damit verbundenen Immissionsbelastung des Wohngebietes nicht möglich.

Das überarbeitete Verkehrsgutachten soll eindeutige Aussagen zu den seitens der Bürger angesprochenen Problempunkten treffen und den Nachweis liefern, dass auch zu Stoßzeiten keine verkehrlichen Probleme, zu erwarten sind.

- **Stellplatzanlage**

F: Wie viele Parkplätze sind derzeit vorhanden und ist die Anzahl für einen zusätzlichen Markt ausreichend?

A: Die Anzahl ist auf beide Nutzungen abgestimmt. Die nach der Landesbauordnung geforderten Stellplätze werden nachgewiesen.

F: Wie hoch ist die Frequentierung der Stellplätze / Parkplatzumschlag?

A: Die Frequentierung der Stellplätze wurde im Gutachten bereits kalkuliert. Eine zusätzliche Überprüfung, die die neue Nutzung und den damit verbundenen Stellplatzbedarf und die Auswirkungen auf die Zufahrt berücksichtigt wird in der Überarbeitung des Gutachtens geführt.

F: Bei den Grünbeeten sollten Eckabrundungen erfolgen, zumindest in den Einfahrtbereichen, um das Rangieren auf der Stellplatzanlage zu erleichtern. Darüber hinaus fehle ein separater Zugang für Fußgänger von der Borkener Straße, so dass diese häufig das Gelände über die PKW Zufahrt betreten.

A: Der Hinweis wird als Ausbaudetail für die weitere Planung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- **Planung ALDI - Markt / Angrenzende Wohnbebauung**

F: Wie und wo erfolgt die Warenanlieferung des ALDI-Marktes und wie stellt sie sich für die angrenzende Wohnbebauung dar?

A: Anlieferung findet im östlichen Bereich des Gebäudes statt. Die Verlängerung der Lärmschutzwand ist gleichzeitig die östliche Außenwand der Anlieferzone und dient mit 3,00 m Höhe als Lärmschutz. Die Erschließungsstraße/Zufahrt zur Wohnbebauung wird nicht von der Anlieferung genutzt.

F: Das rückwärts Einfahren bei der Warenanlieferung, wird insb. aus Sicherheitsgründen gegenüber Fußgängern als problematisch erachtet.

A: Die Anlieferung der ALDI-Märkte funktionieren immer nach diesem Prinzip. Eine Beeinträchtigung zwischen Fußgängern und der Anlieferung ist nicht zu erwarten, zumal der Anlieferungszeitraum beschränkt ist. Eine funktionsfähige Gestaltung der Stellplatzanlage liegt darüber hinaus vor allem im Interesse des Vorhabenträgers.

F: Was ist im rückwärtigen Bereich des Marktes bis zur Berkel geplant?

A: Die Planung für den rückwärtigen Bereich hat sich nicht geändert. Zwischen SB-Markt und der geplanten Wohnbebauung wird eine Grünstreifen, auf dem Anpflanzungen vorzunehmen sind, entstehen.

F: Gibt es eine bildliche Darstellung, die die neu entstehende Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich in Verbindung mit den Märkten zeigt?

A: Eine Visualisierung ist bisher nicht vorhanden. Kann auf Anforderung jedoch erstellt werden.

F: Ist die Erschließungsstraße zur Wohnbebauung weiterhin als Sackgasse vorgesehen.

A: Ja, die Erschließung wird wie bisher als Stichstraße erfolgen.

- **Allgemeines**

F: Müssen nicht alle Gutachten bei der Bürgerbeteiligung vorliegen?

A: Alle Unterlagen (Gutachten etc.) müssen zum Satzungsbeschluss vorliegen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Gutachten vollständig vorliegen, so dass dann erneut die Möglichkeit besteht Anregungen zu äussern.

F: Wann ist Baubeginn?

A: Das Bebauungsplanverfahren dauert i.d.R. bis zu einem Jahr. Baubeginn wird frühestens nächstes Jahr sein.

#### **4. Zusammenfassung**

Zusammenfassend stellt Herr Backes fest, dass Bedenken vor allem bzgl. des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch den ALDI-Markt bestehen. Das Gutachten muß dahingehend überarbeitet werden. Die Anregungen der Bürger werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Herr Backes bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung um 19.00 Uhr.

Coesfeld, 13.07.2005

gez. E. Kalentzi

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anlage: Teilnehmerliste

57. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23  
„Ehem. Weberei Crone“

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Ort: Rathaus Coesfeld

Datum/Zeit: 06.07.2005, 18.00 Uhr

| Name                     | Anschrift / Telefon              | Unterschrift    |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Ross, Wilhelm            | Borkenes Str. 63, 48653 Coesfeld | Ross            |
| Hörig, Heinz             | „ „ 67 „                         | Hörig           |
| Hörig, Marianne          | „ „ 67                           | Hörig           |
| Grützmacher, Ursula      | Breslauer Str. 3, Coe            | U. Grützmacher  |
| Kohlmann                 | Hörn. Schützenstr. 41 Coe        | Kohlmann        |
| Zobelein                 | Am Esigen 8                      | Zobelein        |
| Berg<br>Richter, Wilhelm | Hexenweg<br>Borkenes Str. 38     | Berg<br>Richter |
| Hallay, Günter           | Deipe Stegge 52                  | Hallay          |
| Hesse, Uwe               | Beckelwiese 44                   | Hesse           |
| Bachus, Thomas           | Stadt Coesfeld                   | Bachus          |
| Richter, Martin          | „                                | Richter         |
| Hantuffel, Uwe           | „                                | Hantuffel       |
| Jany, Carl               | Wolters Partner                  | Jany            |
| Talenti, Eleri           | „                                | Talenti         |