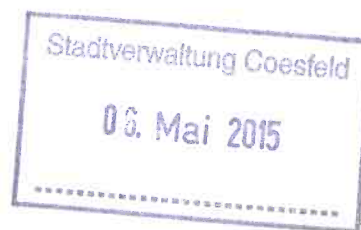


Übergabebestätigung

Hiermit bestätigen wir, die Stadt Coesfeld, das wir den Eingabescheid zum Bebauungsplan 133 Edeka Neubau in Coesfeld Lette entgegengenommen haben.

Coesfeld, 06.05.2015

Stadt Coesfeld  
Postfach 18 43  
48638 Coesfeld



Unterschrift / Stempel

i.A.  
*Schwering*

Für die Anlieger und Eigentümer der Häuser / Wohnungen

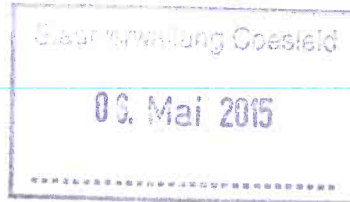
Bruchstraße 3 – 16

Vogelsberg 19, 17, 15, 13, 9

i.V. *Schneider*

An die Stadt Coesfeld

Coesfeld 05.05.2015



Baudezernat  
Herr Schmitz

Betr. BV Neubau Edeka Markt im Ortsteil Lette, Nahversorgungszentrum

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir durch den Marktneubau an der Bruchstraße direkt betroffenen Anrainer vom Vogelsberg 3-19 sowie von der Bruchstraße 3-7 und 12-16 führen machen von unserem Recht des Einspruchs Gebrauch und fordern Sie hiermit gleichzeitig zur Stellungnahme der aufgeführten Punkte auf.

**Allgemeines:**

**Sachverhalt zu 9**

- Sind die genannten 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. oder exkl. Bäcker / Getränkeabteilung / Drogerieabteilung?

**Schallgutachten/ Geräuschemissionen;**

**Lärmtechnische Untersuchung von seitens Fa. Firma Stroetmann, Münster, vom 13.04.2015; Auftraggeber**

**SV zu 10**

- Zu prüfen ist: S. 5, Tab. 1a, Richtwerte der zulässigen Immissionen, handelt es sich hier um ein **allgemeines oder reines Wohngebiet**?

**SV zu 11**

- Zu prüfen ist S 8, die Schallwerte sind im Vergleich zum neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße (vergleichbar wegen Größe) ähnlich. Die Schallwerte des Parkplatzes fehlen im Gutachten .

**SV zu 12**

- Standort Einkaufswagen-Box muss vorher exakt festgelegt werden, da von hier hohe Schallwerte ausgehen.

**SV zu 13**

- Fehler auf Seite 13, Fa. Krampe hat in der Erntezeit 24 Stunden p. Tag Betrieb und Anlieferung, das wurde nicht berücksichtigt.

**SV zu 14**

- Am Haus Bruchstraße 14+16 liegt ein hoher Schallwert (55,7 dB) an, der jetzt schon über den Richtwerten liegt. Da das Verkehrsgutachten von zu wenigen KFZ ausgeht (s.unten) dürfte der Wert noch steigen.

**SV zu 15**

- Da die Öffnungszeit bis max. 21.30 Uhr empfohlen wird, müssen die Einkaufswagen eingehaust werden, Metallwagen sind nicht zulässig. Festschreiben!

**SV zu 16**

- Die separate Fleischlieferung ist kritisch ohne Einhausung, wieso wird wenn nur die Warenlieferung eingehaust

*i.v. Schmitz*

## Verkehrsgutachten:

### Verkehrstechnische Untersuchung von Fa. Nts, Münster v. 19.03.2015; Auftraggeber Firma Stroetmann

#### SV zu 17

- Die Verkehrsbelastung an der Bruchstraße liegt lt. Gutachten bei ~ 5.700 Kfz, dies scheint vergleichbar mit dem neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße.

#### SV zu 18

- Ein Sonderfall ist hier an der Bruchstraße aber der Schulweg der Grundschüler, der direkt am geplanten Gebäude vorbei führt. Es sind im Gutachten 12 bzw. 10 gezählte Radfahr-Kinder aufgeführt, stimmt diese Zahl? Bitte Klärung Abbdg. 5, Seite 8. Der aufgeführte Schulweg aus dem Gutachten stimmt nicht mit der Realität überein. Der von den Kindern benutzte Mühlenweg an Mühle Krampe vorbei, ist dort nicht aufgeführt.

#### SV zu 19

- Abweichungen der PKW-Zahlen auf Seite 9 prüfen, diese sind deutlich niedriger gerechnet als beim etwas kleineren neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße. Die Beschäftigungs- und Mitarbeiter-Fahrten fehlen hier komplett, das sind beim K+K mal eben 66.

#### SV zu 20

- Das Gutachten geht hier von einer Kundenanzahl von 1.064 am Tag aus. Man unterstellt dann einen PKW-Anteil von 80 %, d. h. 20 % der Kunden kommen zu Fuß, mit dem Rad, LKW / Moped / Motorroller / Motorräder/ ist das realistisch ?

#### SV zu 21

- Es wird ein PKW-Besetzungsgrad von 1,5 (diesen gibt es beim K+K-Gutachten überhaupt nicht) unterstellt, d. h. die 80 % Kunden kommen mit je 1,5 Personen pro PKW. Dadurch sinkt der errechnete PKW-Wert auf 567 PKW pro Tag. Aber es fehlen die Anzahlen der Fahrten, pro Kunde eine Hin- und Rückfahrt macht schon 1.134 Fahrten zuzüglich der Beschäftigungs- und Mitarbeiter-Fahrten von ca. 66(K&K) ergibt 1.200 Fahrten! Beim neuen K+K wurden ca. 1.500 Fahrten bei weniger Fläche ermittelt.

#### SV zu 22

- Eine Abbiegespur am neuen K&K wurde daher dringend empfohlen, dieses tun wir hiermit auch zum Mühlenweg

#### SV zu 23

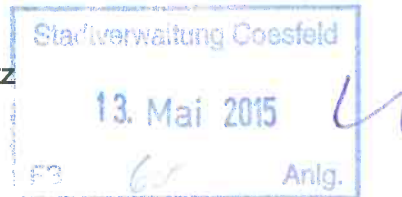
- Die geplante Zu- u. Ausfahrt an der Bruchstraße halten wir so für ungünstig, da nur ca. 50 Meter östlich der Mühlenweg (Zur Windmühle?) schon eine Ausfahrt besteht; müsste diese nur etwas breiter ausgebaut werden, zumal diese als Ausfahrt für die LKW für Edeka genutzt werden muss.

#### SV zu 24

- Ausfahrt von den Garagen/Parkplätzen der Häuser Bruchstraße 14+16. Diese fahren schon heute rückwärts aus der Ausfahrt, die Sichtlinie dort ist sehr beschränkt. Wenn dann noch die Ausfahrt Edeka direkt gegenüber hinzukommt, dürfte das dort gefährlich und sehr schwer werden

*i.v. Schuch*

Stadt Coesfeld  
Herrn Ludger Schmitz  
Markt 8  
48653 Coesfeld



**Geschäftsleitung** Marcus Voss / KG  
Durchwahl: 02546/910-777  
Fax: 02546/910-988  
✉ m\_voss@immo-voss.de

12. Mai 2015

### Anmerkungen zum geplanten EDEKA-Neubau in Coesfeld-Lette an der Bruchstraße

Sehr geehrter Herr Schmitz,

Bezug nehmend auf o. g. Bauvorhaben möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen:

**Zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“, von Stadt + Handel vom 08.04.2015, Seite 4**

**SV zu 25**

Der Standort Edeka (Böinghoff) trägt zur Nahversorgung bei. Durch den neuen Markt wird das „Zentrum“ zum Ortsausgang weiter verschoben. Es stellt sich die Frage, was aus dem jetzigen Markt wird? Die baurechtliche Genehmigung für den Standort bleibt bestehen, sodass insgesamt von einer Verdreifachung der Einzelhandelsfläche auszugehen ist.

Dieses enorme Wachstum verschlechtert die bereits heute bestehende Situation des Dorfkerns. Hier gibt es bereits heute Leerstände, die sich mit Ablauf der bestehenden Mietverträge weiter verschlechtern wird.

Man kann nicht pausenlos neue Gebäude erstellen und die gewachsenen Strukturen im „alten“ Planungsstand belassen. Hier sind in diesem Zusammenhang dringend Anpassungen vorzunehmen. Hier muß dann zumindest der Zwang zu erdgeschossigen Geschäften aufgehoben werden, zumal auch ebenerdiges Wohnen im Dorf gefragt ist.

Es gibt doch bereits heute Leerstände, z. B. ehem. Metzgerei, mögliche Nichtverlängerung des Mietvertrages Bäckerei, Leerstand ehem. Schlecker, Kiosk, Schuhladen, usw.

Die geplanten Sortimente incl. deren Beschränkungen sind noch sehr unklar, diese müssen deutlich erklärt werden. Sind die genannten 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. oder exkl. dem Bäcker, der Getränkeabteilung und der Drogerieabteilung?

Die Auswirkungen auf den Dorfplatz sind hier falsch dargestellt; die Realität sieht doch heute schon anders aus.

...2

...2

**Zum Schallgutachten; hier: Lärmtechnische Untersuchung von Fa. nts, Münster, v. 13.04.2015; Auftraggeber Stroetmann**

**SV zu 26**

Als Verwalter der Objekte Bruchstraße 14 und 16 mit 6 Wohnungen für Familien interessiert und dringend nachfolgendes:

Zu prüfen ist: S. 5, Tab. 1a, Richtwerte der zulässigen Immissionen, handelt es sich hier um ein allgemeines oder reines Wohngebiet (diese Info fehlt hier ganz)? Dann gelten nämlich nicht die 55/40 dB(Tag/Nacht) sondern die strengeren 50/35 dB als Grundlage.

Die Schallwerte sind im Vergleich zum neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße (vergleichbar wegen der Größe) ähnlich. S. 8, Schallwerte des Parkplatzes fehlen! Dringend nachreichen.

Der Standort der Einkaufswagen-Box muss noch exakt festgelegt werden, da von hier hohe Schallwerte ausgehen.

Am Haus Bruchstraße 14+16 liegt ein sehr hoher ermittelter Schallwert (55,7 dB) vor, dieser Wert liegt jetzt schon über den Richtwerten. Da das Verkehrsgutachten unserer Meinung nach von zu wenigen Kunden-KFZ ausgeht (sh. weiter unten) dürfte der Wert noch höher werden.

Wir bitten zu beachten: die Öffnungszeiten sind lt. Gutachten bis max. 21.30 Uhr empfohlen, dieses sollte festgeschrieben werden. Die Einkaufswagen müssen eingehaust werden, Metallwagen sind nicht zulässig, dieses ebenfalls festschreiben.

**Zum Verkehrsgutachten; hier Verkehrstechnische Untersuchung von Fa. Nts, Münster v. 19.03.2015; Auftraggeber Stroetmann**

Die Verkehrsbelastung an der Bruchstraße liegt lt. Gutachten bei ~ 5.700 Kfz, dies scheint vergleichbar mit dem neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße.

Ein Sonderfall ist hier an der Bruchstraße aber der Schulweg der Grundschüler, der direkt am geplanten Gebäude vorbei führt. Zu den Zahlen kann ich keine genaue Aussage machen, wundere mich aber über die nur 12 bzw. 10 gezählten Radfahr-Kinder. M. E. sind das deutlich mehr.

Große Abweichungen stelle ich fest auf Seite 9, die PKW-Zahlen sind deutlich niedriger gerechnet als beim etwas kleineren neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße. Die Beschäftigungs- und Mitarbeiter-Fahrten fehlen hier komplett, das sind beim K+K mal eben 66.

...3

Das Gutachten geht hier von einer Kundenanzahl von 1.064 am Tag aus. Man unterstellt dann einen PKW-Anteil von 80 %, d. h. 20 % der Kunden kommen zu Fuß/mit dem Rad. Ist das realistisch? Meine Beobachtungen zeigen schon heute einen höheren Anteil PKW auf.

Dann unterstellt das Gutachten einen PKW-Besetzungsgrad von 1,5 (diesen gibt es beim K+K-Gutachten überhaupt nicht!), d. h. die 80 % Kunden kommen mit je 1,5 Personen pro PKW. Das glaube ich gar nicht, das ist für Lette unrealistisch. Dadurch sinkt der errechnete PKW-Wert auf 567 PKW pro Tag. Aber es fehlen auch die Anzahlen der Fahrten. Pro Kunde eine Hin- und Rückfahrt macht schon 1.134 Fahrten plus die Beschäftigungs- und Mitarbeiter-Fahrten von angenommenen 66 ergibt 1.200 Fahrten. Beim neuen K+K wurden ca. 1.500 Fahrten bei weniger Fläche ermittelt. Hier muss die Berechnungsgrundlage erklärt werden.

Eine Abbiegespur wurde daher für den K+K dringend empfohlen, die ja dann auch realisiert wurde. Man unterstelle mal, dass der neue Edeka auch nicht weniger Umsatz plant als der neue K+K, also dürften die höheren Zahlen ja wohl passen.

Die geplante Zu- u. Ausfahrt an der Bruchstraße halten wir für sehr ungünstig, da nur ca. 50 Meter östlich der Mühlenweg (Zur Windmühle?) schon besteht; dieser müsste nur etwas breiter ausgebaut werden, zumal er als Ausfahrt für die LKW für Edeka genutzt werden muss.

Weiterhin muss dann dort noch eine Rechtsabbiegespur eingeplant werden, wie auch immer das dann passen würde.

Wenn es bei der Ausfahrt der PKW vom Edeka einen Rückstau geben sollte, werden die Fahrer bestimmt versuchen, schneller über den Mühlenweg raus zu kommen, dies beeinträchtigt den gesamten Verkehrsfluss und gefährdet dann zusätzlich die Radfahrer.

Schwierig dürfte auch die Ausfahrt von den Garagen/Parkplätzen unserer Häuser Bruchstraße 14+16 sein, da diese schon heute rückwärts aus der Ausfahrt fahren müssen, die Sichtlinie dort ist sehr beschränkt. Wenn dann noch die Ausfahrt Edeka direkt gegenüber hinzukommt, dürfte das dort gefährlich und sehr schwer werden, rückwärts raus zu fahren. Man möge das bitte bedenken.

Wir bitten um Prüfung und Erläuterung zu unseren Fragen. Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

**Voss Immo-Verwaltung GmbH**

  
Marcus Voss