

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	20.08.2015	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.08.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.08.2015	Entscheidung

74. FNP-Änderung und VBP Nr. 133 "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße"
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen frühzeitige Beteiligung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag 1:

Der Ausgleich findet auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und über die externen Kompensationsflächen statt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Den Anregungen gefolgt. In Abstimmung des Gutachters mit den Fachbehörden wird das Lärmtechnische Gutachten angepasst.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Ratsbeschlüsse werden über den Rat der Stadt Coesfeld in planungsaufbauender Reihenfolge gefasst.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Der Anregung wird entsprochen. Die Verträglichkeitsanalyse wurde entsprechend ergänzt.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 7:

Der Anregung wird entsprochen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 8:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 9:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 10:

Die Frage des Bürgers ist hiermit beantwortet.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 11:

Die Frage des Bürgers ist hiermit beantwortet.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 12:

Die Frage des Bürgers ist hiermit beantwortet.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 13:

Die Frage des Bürgers ist hiermit beantwortet.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 14:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 15:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 16:

Siehe Beschlussvorschlag 13.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 17:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 18:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 19:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 20:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 21:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 22:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 23:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 24:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 25:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 26:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 27:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Weitergehende Maßnahmen sind mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes abzuwägen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 28:

Es wird beschlossen, mit den im Bezirksausschuss am 20.08.2015 erläuterten bzw. vorliegenden Unterlagen der 74. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße" die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 29:

Die Entwürfe der 74. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße" einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwürfe der Begründungen werden beschlossen.

Sachverhalt:

Der Betreiber des Lebensmittelmarktes EDEKA an der Kreuzung Coesfelder Straße/Bruchstraße im Coesfelder Stadtteil Lette sieht mit den begrenzten Flächenreserven an dem heutigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten. Grundstückszuschnitt und fehlende Möglichkeiten zur Unterbringung weiterer Stellplätze verhindern die Erweiterung auf eine anbieterseitig geforderte marktgerechte Größe am heutigen Standort. Dies wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (STADT+HANDEL Dipl.-Ing. Beckmann und Föhrer Gbr, 2011) ausführlich dargelegt.

Erklärtes Ziel der Stadt Coesfeld ist es, den Lebensmittelhandel im Ortsteil Lette nachhaltig zu sichern, ohne dadurch andere Coesfelder Nahversorgungszentren zu beeinträchtigen. Dazu wurden im Vorfeld dieser Planung alle in Frage kommenden Standorte in Lette untersucht und bewertet, auch solche, die außerhalb des derzeit festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) liegen.

Die Wahl fiel auf die rd. 200 m westlich des derzeitigen Standortes gelegene Freifläche an der „Bruchstraße“, zwischen dem Baugebiet Mühlensch und dem Mühlenbetrieb Krampe. Alternative Standorte kamen nach intensiver Prüfung aus Sicht der Regionalplanungsstelle der Bezirksregierung Münster, der Politik, der örtlichen Vereine und aus Sicht des Betreibers nicht in Frage. Die besondere Eignung des Grundstücks wurde trotz seiner Lage außerhalb des ZVB NVB Lette nach mehr als zweijähriger Diskussion am 25.09.2014 einstimmig im Rat beschlossen (Öffentliche Beschlussvorlage 203/2014 „Standort für einen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Lette“, Beschluss vom 25.09.2014). Mit politischem Beschluss wurde auch festgehalten, dass die Mehrzahl der untersuchten Standorte zur Ansiedlung/Umsiedlung des Lebensmittelmarktes nur bedingt geeignet ist, dass die negativen Auswirkungen überwiegen würden und die Standorte damit eindeutig negativ zu bewerten sind.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ soll nun das konkrete Vorhaben in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung vom 29.01.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Coesfeld am 13.04.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 22.04.2015 im Festsaal Böinghoff in Coesfeld-Lette, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Das Protokoll ist als Anlage beigefügt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 30.06.2015. Abweichend von der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Planbereich eine Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche (VK) vor, so dass zur Umsetzung der geplanten Entwicklungsziele eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 74. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

74. Änderung des Flächennutzungsplans

Rechtlich ist diese Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung als vorläufig zu werten, da sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch neue Anregungen und Bedenken ergeben können.

Folgende Träger öffentlicher Belange trugen in ihren Schreiben keine Anregung und/oder Bedenken vor, daher kein Abwägungserfordernis:

- Bezirksregierung Münster, Dezernat 26, Schreiben vom 10.06.2015
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 32, Schreiben vom 22.06.2015
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Schreiben vom 12.06.2015
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 53, Schreiben vom 18.06.2015
- Kreis Coesfeld Schreiben vom 18.06.2015
- IHK Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 26.06.2015
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 24.06.2015
- Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, Schreiben vom 25.06.2015
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Schreiben vom 11.06.2015
- DB Mobility Networks Logistics, Schreiben vom 08.06.2015
- Evonic Industries, Schreiben vom 27.05.2015
- Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Coesfeld ,Schreiben vom 01.06.2015
- Straßen NRW, Schreiben vom 26.06.2015
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 03.06.2015
- Stadt Dülmen, Schreiben vom 17.06.2015
- Stadtwerke Coesfeld, Schreiben vom 25.06.2015
- Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 26.06.2015

- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 26.05.2015
- unitymedia, Schreiben vom 09.06.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133

Rechtlich ist diese Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung als vorläufig zu werten, da sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch neue Anregungen und Bedenken ergeben können.

Sachverhalt zu 1:

Kreis Coesfeld Abt. 70 -Umwelt-, Schreiben vom 18.6.2015

Der Ausgleich für das durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 ermittelte Kompensationsdefizit wird neben den Eingrünungsmaßnahmen des Vorhabens über eine Kompensationsfläche der Stadt Coesfeld ausgeglichen. Eine endgültige Auswahl der Flächen sowie Definition der Maßnahme erfolgt bis zur Offenlage bzw. bis zum Satzungsbeschluss. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Sachverhalt zu 2:

Kreis Coesfeld Abt. 70 - Umwelt- Bereich Immissionsschutz, Schreiben vom 18.06.2015 sowie Mail vom 07.08.2015

Hinsichtlich der vorgetragenen Anregungen zu den gutachterlichen Berechnungsgrundlagen wurden zur Klarstellung der Belange weitergehende Abstimmungen seitens des Gutachters mit der Umweltabteilung des Kreises Coesfeld getroffen. Im Ergebnis sind die Vorbelastungen über des Mühlenbetriebes erneut geprüft, die verwendeten Schalleistungspegel gemäß aktueller Parkplatzlärmstudie miteinander abgestimmt und gutachterliche Sachverhalte erläutert worden. Das lärmtechnische Gutachten wurde um die angeregten Aspekte ergänzt sowie weitergehend redaktionell um erläuternde Inhalte erweitert. Aus gutachterlicher Sicht werden die Überarbeitungen keine Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens auf die umliegende Wohnbebauung haben.

Sachverhalt zu 3:

Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 22.06.2015

Hinsichtlich der Darstellung des Vorhabenbereiches im rechtskräftigen Regionalplan sowie der Pflichtigkeit des Allgemeinen Siedlungsbereiches wurde bereits im Vorgang zum planungsrechtlichen Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 eine landesplanerische Abstimmung mit den Fachbehörden geführt. Mit dem Schreiben Az.: 32.02.01.01 COE vom 10.02.2015 wird auf die maßstabsbedingte Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des Grenzverlaufs zwischen ASB und Freiraum verwiesen.

Sachverhalt zu 4:

Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 22.06.2015

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Coesfeld liegt dem Rat der Stadt Coesfeld am 12.08.2015 zur Beschlussfassung vor. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 133 wird zeitlich danach erfolgen.

Sachverhalt zu 5:

Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 22.06.2015

Die Vorgabe des Ziels 3 des LEP-Einzelhandels, wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden, ist - wie sich aus der Verträglichkeitsanalyse ergibt - eingehalten. Die dort getroffenen Annahmen zur Wirkungsanalyse erscheinen plausibel.

Sachverhalt zu 6:

Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 22.06.2015

Die Auswirkungen auf die Dülmener Ortsteile Merfeld und Rorup wurden bisher zusammenfassend unter sonstige Lagen Dülmen bewertet. Das Gutachten wird um die Würdigung der Auswirkungen der Edeka-Ansiedlung auf die Dülmener Ortsteile Merfeld und Rorup ergänzt:

Insbesondere die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in den abgesetzten Ortsteilen Rorup und Merfeld werden voraussichtlich nur sehr eingeschränkt von den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen sein. Sie werden derzeit durch kleinteilige Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk und durch ergänzende Nahversorger geprägt und sind aufgrund ihrer spezifischen Betriebstypik nur sehr eingeschränkt als für das Planvorhaben relevante Wettbewerber zu qualifizieren. Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen zu Lasten der Angebotsstrukturen in Rorup und Merfeld, die zu negativen Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in diesen Ortsteilen führen könnten, sind demnach nicht zu erwarten.

Sachverhalt zu 7:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.06.2015

Die aufgeführte Telekommunikationslinie innerhalb des Wirtschaftsweges wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Baumstandorte werden hinsichtlich ihrer Lage mit Kenntnis der Leitungstrasse und notwendigen Mindestabständen im weiteren Verfahren geprüft.

Sachverhalt zu 8:

Stadtwerke Coesfeld, Schreiben vom 25.06.2015

Die geplanten und im Bebauungsplan aufgezeigten Baumstandorte sind mit Kenntnis der bestehenden Leitungstrassen geprüft und angepasst worden. Eventuell notwendige Leitungsschutzmaßnahmen werden seitens des Vorhabenträgers mit den Stadtwerken Coesfeld abgestimmt. Entstehende Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Sachverhalt zu 9:

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, Schreiben vom 25.06.2015

Die Abwasserentsorgung erfolgt nicht wie in der Begründung S. 17 aufgeführt im Mischsystem, sondern über ein Trennsystem. Der Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz ist über private Anschlussleitungen getrennt für Regen- und Schmutzwasser an den Schächten L3344R bzw. L5466S innerhalb des südwestlichen Wirtschaftsweges "Mühlensch" herzustellen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

Anregungen, Bedenken und Hinweise gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Rechtlich ist diese Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung als vorläufig zu werten, da sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch neue Anregungen und Bedenken ergeben können.

Sachverhalt zu 10:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Mit den Zielsetzungen und planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 ist im Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt maximal 1.600 m² zulässig. Ergänzend wird über die textlichen Festsetzungen für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine maximale Verkaufsfläche von 1.280 m² festgesetzt. Die in Addition zur

maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² verbleibenden Anteile von 320 m² stehen für ergänzende Sortimente sowie die Vorkassenzone mit Backshop zur Verfügung.

Sachverhalt zu 11:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Die Tabelle 1a des lärmtechnischen Gutachtens zeigt die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der ersten Zeile für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete sowie in der zweiten Zeile für Allgemeine Wohngebiete auf. Richtwerte für Reine Wohngebiete sind nicht aufgeführt.

Hinsichtlich der Deklaration ihrer Grundstücke ist eine planungsrechtlich Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet über den Bebauungsplan Nr. 7 südlich der Bruchstraße und den Bebauungsplan Nr. 50 für das Wohngebiet Mühlensch getroffen. Die Bebauungspläne können online unter der Seite der Stadt Coesfeld www.coesfeld.de/planung.html eingesehen werden.

Sachverhalt zu 12:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Die Tabelle auf Seite 8 des lärmtechnischen Gutachtens führt detailliert alle zu berücksichtigenden Emittenten für den Kundenparkplatz sowohl für die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes von montags bis samstags als auch für die Öffnung des Backshops am Sonntag in Bezug auf Fahrbewegungen, Einkaufswagenbewegungen und Stapelvorgänge auch in Bezug auf die Untergrundbeschaffenheit auf. Auf Seite 11 unter dem Gliederungspunkt „Emittent Kundenparkplatz“ werden die gutachterlich zu Bewertung angesetzten Daten nochmals konkretisiert und ausführlich beschrieben. Die Bewertung der Berechnungsergebnisse in Kombination der Auswirkungen der einzelnen zuvor aufgeführten Emittenten sind dem Gutachten für die sechs Planfälle ab Seite 15 zu entnehmen.

Sachverhalt zu 13:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Die dreiseitige Einhausung mit Dach sowie ausschließliche Ausrichtung der Einschuböffnung in Richtung Nordwesten von Einkaufswagensammelboxen ist in Kombination der baulichen Ausführung von Einkaufswagen als lärmarme Einkaufswagen bei gepflasterten Fahrwegen bzw. Einkaufswagen mit Metallkorb bei asphaltierten Fahrwegen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit den getroffenen Hinweisen sind alle Belange des Lärmschutzes ausreichend gesichert und sind über das bauordnungsrechtliche Verfahren in der Baugenehmigung zu beachten, eine exakte Verortung der Standorte ist auf der Ebene des Bebauungsplans somit nicht notwendig. Gleichwohl werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan, als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133, Areale für den Aufbau der Einkaufswagensammelboxen aufgezeigt.

Sachverhalt zu 14:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015

Zur Beurteilung der Lärmvorbelastung am Standort über die Fa. Krampe wurde das zur Baugenehmigung von Um- und Ausbauarbeiten des Betriebes erstellte Immissionsschutzgutachten Nr. 03078813 „Schallprognose für das Bauvorhaben einer Getreidelagerhalle“ vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp und Partner vom 07.10.2013 herangezogen. Aus der Schallprognose ist eine Betriebszeit des Futtermittelherstellers zwischen 6.00 Uhr und 20.00 sowie zu Erntezeiten bis maximal 22.00 Uhr als Grundlage der Berechnungen angesetzt worden. Unter Ansatz der gutachterlichen Aussagen des Büros Uppenkamp und Partner als Grundlage der erteilten Genehmigung der Um- und Ausbauarbeiten sowie der Betriebsgenehmigung der Fa. Krampe wurden die Berechnungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 nachvollziehbar und prüfbar ermittelt und bewertet. Der benannte 24 h-Betrieb der Firma Krampe ist im Regelbetrieb nicht zulässig. Über die eingeschränkten Öffnungszeiten des neuen Lebensmittelmarktes bis 21.30

Uhr und eine ausschließliche Anlieferung im Tageszeitraum sind zudem negative Einwirkungen des Vorhabens auf den Nachtzeitraum ausgeschlossen.

Sachverhalt zu 15:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung ist neben dem Vorhabenkonzept die Verkehrstechnische Untersuchung des Planungsbüros L. Bondzio von September 2005 (Verkehrstechnische Untersuchung Ortsdurchfahrt Lette, Dr. –Ing. L. Bondzio, Coesfeld, 2005). Mit Angabe der Stadt Coesfeld sowie durch die bundesweite Verkehrszählung 2010 bestätigt, wurden die Prognosewerte in der damaligen Untersuchung überschätzt, so dass heutige Verkehrsbelastungen rd. 15 % unterhalb der damaligen Analysewerte liegen. In Abstimmung mit den Fachbehörden und für eine sichere Bewertung der zukünftigen Verkehrsbelastungen wurden jedoch die höheren Verkehrswerte, mit 5.700 Kfz DTV für die Bruchstraße sowie eine Qualitätsstufe B für den Knotenpunkt Bruchstraße / Coesfelder Straße / Bergstraße, des Gutachtens von September 2005 als Basis der Verkehrsprognose angesetzt. Mit Ansatz der höheren Bemessungsgrundlage ist eine Verschlechterung und weitergehender Anstieg der Verkehrsbelastung auszuschließen.

Mit Ansatz der Verkehrszahlen, Vorbelastung und zukünftigen Mehrverkehre ist im Ergebnis der Lärmtechnischen Untersuchung festzuhalten, dass sich bei der energetischen Überlagerung am Immissionsort 04.1 - Gebäude Bruchstraße 16 - von 53,8 dB(A) aus der Vorbelastung und 51,7 dB(A) Zusatzbelastung über das Vorhaben eine Gesamtbelastung von 55,7 dB(A) ergibt. Mit dem in der Stellungnahme benannten Schallwert von 55,7 dB(A) wird der Immissionsrichtwert Richtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete um 0,7 dB(A) überschritten. Mit einer Vorbelastung ist gemäß TA-Lärm jedoch eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 1 dB(A) ohne Einschränkungen zulässig.

Sachverhalt zu 16:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Siehe Stellungnahme zu Sachverhalt zu 13.

Sachverhalt zu 17:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015

Wie im Lärmtechnischen Gutachten dokumentiert, werden die Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum mit der aufgezeigten Gebäudestellung eingehalten. Für den Nachtzeitraum bietet eine Einhausung der Anlieferungen aufgrund der Ein- und Ausfahrtbewegungen des Lieferverkehrs jedoch keinen grundsätzlichen Lärmschutz für die Bestandbebauung. Für eine geregelte Anlieferung unter Einhaltung der Richtwerte und Nichtstörung der anliegenden Bewohner ist die Anlieferung des Vorhabens über das vorliegende Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Tageszeitraum begrenzt. Eine Einhausung ist weder für die Fleischanlieferung noch für die Warenanlieferung vorgesehen.

Sachverhalt zu 18:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Der DTV Wert für die Bruchstraße ist ein Prognosewert. Die heutige Verkehrsbelastung liegt rund 15% unterhalb der Schätzwerte von 2005.

Sachverhalt zu 19:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Die im Verkehrsgutachten aufgeführte Anzahl von 16 Radfahrern in der morgendlichen Spitzenstunde und dem Anteil von 12 Schulkindern sowie 10 Schulkindern nach Schulschluss wurde mittels einer Videozählung am 06.03.2015 im Zuge der besonderen Aufmerksamkeit der Schulwegsicherung durchgeführt. Die Zählung ist als Momentaufnahme zu betrachten und kann somit im Zuge der Jahreszeiten sowie anderen Tagen variieren, sie stellt jedoch eine

grundsätzliche Bewertbarkeit der Schulwegsicherung und Nutzung/Sicherung der Radwege sowie Querungshilfen sicher. Der im Gutachten nicht aufgeführte benannte Schulweg über den Wirtschaftsweg „Mühlenweg“ nordöstlich der Fa. Krampe ist ebenfalls auf die am Stichtag durchgeführte Zählung zurückzuführen, es wurde in der Videoaufzeichnung kein Radfahrer oder Fußgänger erfasst.. Eine bemerkenswerte Erhöhung oder Variation in der Nutzung der Querungshilfen ist jedoch auszuschließen. Die Annahmen des Gutachtens und somit Sicherstellung eines geregelten Verkehrsablaufes sind gewährleistet. Der täglich geringe abgehende Anlieferungsverkehr von dem Edeka-Gelände stellt keine signifikante Verschlechterung der Verkehrssicherheit auf dem Mühlenweg ab der Ausfahrt Edeka-Markt Richtung Bruchstraße dar, so dass keine ergänzenden baulichen Verkehrsanlagen erforderlich werden.

Sachverhalt zu 20:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Die gutachterliche Aussagen der Verkehrstechnischen Untersuchung zur Sicherheit und Leistungsfähigkeitsuntersuchung der beeinflussten Verkehrswege sowie Knotenpunkte im Umfeld der Vorhabenplanung beziehen sich auf die bemessungsrelevante Spitzenstundenbelastung, die mittels des fachlich anerkannten Programms Ver_Bau „Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC“, Dr. -Ing. Ditmar Bosserhoff ermittelt wurde. Die Spitzenstundenbetrachtung spiegelt hierbei die ungünstigste, also am höchsten belastete Stunde wieder (nachmittägliche Spitzenstunde). Die Verkehrsbelastung zu den übrigen Tageszeiträumen zum Beispiel der Morgenstunden bzw. Abendstunden (An- / Abfahrt von Mitarbeitern) liegt jeweils unterhalb der Spitzenstundenbetrachtung und ist somit über diese gutachterlich abgebildet. In Abstimmung mit den Fachbehörden können auch für ähnliche Vorhaben unterschiedliche anerkannte Berechnungsansätze gewählt werden.

Sachverhalt zu 21:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Die Schätzung der Verkehrserzeugung durch das Vorhaben wurden im Ansatz von Maximalwerten auf Basis der Nettogeschossfläche und mittels des fachlich anerkannten Programms Ver_Bau „Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC“, Dr. -Ing. Ditmar Bosserhoff, mit Ansatz von Kennwerten in Anlehnung an die Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen vorgenommen. Auf Basis der benannten anerkannten Berechnungsgrundlagen und Ansatz von Maximalwerten sind die gutachterlich benannten Verkehrserzeugungen als realistisch und plausibel anzusehen. Der Kreis als Träger der Baulast für die Bruchstraße/Coesfelder Straße K 46 hat die Zahlen ebenso wie als Träger öffentlicher Belange nicht in Frage gestellt.

Sachverhalt zu 22:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Die für das Vorhaben angesetzten Bemessungsgrundlagen sowie Berechnungsmodelle sind anerkannt und gutachterlich hergeleitet, siehe Stellungnahme zu Punkt 20. Hinsichtlich der Berechnungen wurden selbstverständlich zwei Fahrten je PKW auf dem Parkplatz berücksichtigt. Des Weiteren wurde in Bezug auf die Verkehrsbelastung auch davon ausgegangen, dass der heutige Standort des Edeka-Marktes in vergleichbarer Form einer neuen Nutzung zugeführt wird und sich das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle künftig nicht verändert. In der Gesamtverkehrsbelastung liegen die getroffenen gutachterlichen Aussagen somit in jedem Fall auf der sicheren Seite. Die Daten können der tabellarischen Darstellung auf Seite 9 des Gutachtens entnommen werden.

Sachverhalt zu 23:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung zum Vorhaben wurden Sicherheits- und Leistungsfähigkeitsuntersuchungen für den Knotenpunkt Bruchstraße / Coesfelder Straße, die vorhandenen Fußgängerüberwege sowie den neuen Anbindungspunkt des Vorhabens an die Bruchstraße und Zur Windmühle durchgeführt. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde nach den anerkannten Vorgaben des HBS 2001 in den spitzenstündlichen Verkehrsbelastungen in der Verkehrsqualität ermittelt. Im Ergebnis ist mit bestehendem Ausbau der Bruchstraße eine gute Verkehrsqualität (QSV B) an der neuen Einmündung zum Lebensmittelmarkt sowie an der Kreuzung Bruchstraße / Zur Windmühle zu erwarten. Die Sichtbeziehungen insbesondere für abfahrende PKW sind günstig. Eine separate Abbiegespur ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig, der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bedingt durch die Ferien konnte mit dem Kreis Coesfeld als Träger der Baulast für die K 46 bis Vorlagenschluss nicht mehr geklärt werden, ob aus städtebaulich-verkehrlicher Situation statt der beiden heutigen Fußgängerüberwege eine oder zwei Mittelinseln eine sinnvolle Alternative darstellen. Bis zum Termin Bezirksausschuss 20.08. soll ein Termin anberaumt werden. Wird die Anlage von Mittelinseln befürwortet und eine Finanzierung gesichert, wäre eine Abbiegespur eine im politischen Raum zu erörternde Konsequenz. Weiter wäre dann eine Verschiebung des Rad-/Fußweges auf die stadteigene Parzelle 879 erforderlich. Diese würde nicht – wie ansonsten beabsichtigt – von der Stadt an den Vorhabenträger veräußert (eigenständige Vorlage bis zum Satzungsbeschluss).

Sachverhalt zu 24:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Eine Nutzung des Wirtschaftsweges „Mühlenweg“ als Zufahrt für den neuen Lebensmittelmarkt ist mit bestehendem Ausbau und angelagertem Mühlenbetrieb Krampe nicht zielführend. Besonders während der Erntezeiten können Verkehrsbehinderungen und Unfallschwerpunkte entstehen. Mit dem über das Vorhaben aufgezeigten Verkehrskonzept ist ein reibungsloser Verkehrsablauf gewährleistet. Weitergehend siehe auch Stellungnahme zu Punkt 3.6.

Sachverhalt zu 25:

Bürger/in A, Schreiben vom 05.05.2015 und Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Mit gutachterlicher Aussage und im Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung wird bestätigt, dass die Leistungsfähigkeit der Bruchstraße mit Eröffnung des neuen Edeka-Marktes uneingeschränkt gewährleistet ist und keine relevanten negativen Auswirkungen im Straßennetz zu befürchten sind. Über die anerkannten technischen Regelwerke „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) werden zudem keine Einsatzgrenzen für Querparkstände an innerörtlichen Verkehrsstraßen formuliert. Die Zu- bzw. Abfahrt von den Grundstücken Bruchstraße 14 und 16 kann als Querparker an einer innerörtlichen Verkehrsstraße betrachtet werden. Gemäß den Regelwerken und gutachterlichen Aussagen ist die Ausfahrt von den Grundstücken auf die Bruchstraße somit weiterhin verkehrssicher gegeben. Auch der für die Verkehrssicherheit zuständige Kreis und Träger der Baulast der K 46 hat keine Bedenken geäußert.

Sachverhalt zu 26:

Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Der bestehende Edeka-Markt ist aufgrund seiner vergleichsweise geringen Verkaufsfläche als nicht langfristig marktgängig zu bewerten. Um die Nahversorgung in Lette langfristig zu sichern, ist eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts zielführend. Am aktuellen Standort ist eine Erweiterung aus Platzmangel nicht möglich. Die Stadt Coesfeld hat sieben Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Lette geprüft. Der in Rede stehende Standort Bruchstraße wird sowohl von der Stadt Coesfeld als auch von Stadt + Handel als bestgeeigneter Standort (auch hinsichtlich der Lage) für das Vorhaben angesehen.

Aufgrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Rahmenbedingungen am

aktuellen Edeka-Standort (rd. 840 m² Verkaufsfläche, eingeschränkte Stellplatzkapazitäten usw.) ist davon auszugehen, dass für die Variante einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung am ehesten Betreiber der sogenannten „Soft-Discounter“ (wie bspw. Penny-Markt, Norma oder Netto Marken-Discount) für die Nachnutzung des Standorts in Frage kommen. Die Standortanforderungen dieses Betriebstyps bzw. der Betreiber noch am ehesten mit den genannten Standortstrukturen zu vereinbaren.

Negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsperspektiven des ZVB NVZ Lette sowie die Frequenzentwicklungen sind durch die in Rede stehende Neuansiedlung des Edeka-Markts am Standort Bruchstraße sowie die damit einhergehende Anpassung des ZVB NVZ Lette nicht zu erwarten. Die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wird in einem separaten Verträglichkeitsgutachten bewertet.

Unter Berücksichtigung des heutigen Bestands und der städtebaulichen Struktur entspricht dieser Bereich den Anforderungen an die Abgrenzung eines ZVB.

Die Ausweisung des Dorfplatzes als zentraler Versorgungsbereich bedingt jedoch keinen direkten Zwang zum Ausschluss von erdgeschossigen Wohnnutzungen. Prinzipiell ist es jedoch Zielstellung der Ausweisung eines ZVB die Nutzungsdichte in den Erdgeschosslagen möglichst zu stärken.

Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen gegen vereinzelte Wohnnutzungen in Erdgeschosslage keine Bedenken, zumal die Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale durchaus die Attraktivität des ZVB steigern kann.

Die angesprochenen Anpassungen beziehen sich demnach nicht auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts, sondern auf den bestehenden Bebauungsplan im Bereich des Alten Kirchplatzes.

Zur weiteren Einordnung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Verträglichkeit des Vorhabens vgl. Stadt + Handel (2015): Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Coesfeld-Lette

Auswirkungen auf den zentralen Dorfbereich werden über den neuen Standort des Edeka-Marktes nicht zu erwarten sein.

Sachverhalt zu 27:

Bürger/in B, Schreiben vom 12.05.2015

Siehe Stellungnahmen zu analogen Sachverhalt 10 bis 26

Die Ausfahrt über den Mühlenweg ist ausschließlich für den Lieferverkehr zulässig, dies wird über eine entsprechende Beschilderung mit dem Verbot der Ein- bzw. Ausfahrt verkehrstechnisch geregelt. Verstöße gegen diese eindeutige Regelung können geahndet werden. Sollte es im Zuge des Betriebes zu vermehrten Verstößen auch mit Ahndung kommen, besteht die Möglichkeit einer Abpollerung der Zufahrt für den Kundenverkehr.

Folgende Stellen trugen in ihren Schreiben keine Anregung und/oder Bedenken vor:

- Kreis Coesfeld, Brandschutzdienststelle, der Abt. Straßenbau und -unterhaltung, Schreiben vom 18.06.2015
- Kreis Coesfeld, Gesundheitsamt, Schreiben vom 18.06.2015
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Schreiben vom 12.06.2015
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 53 Immissionsschutz, Schreiben vom 18.06.2015
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 Luftaufsicht, Schreiben vom 10.06.2015
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 26.06.2015

- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 24.06.2015
- Straßen NRW, Schreiben vom 26.06.2015
- DB Mobility Networks Logistics, Schreiben vom 08.06.2015
- Bau- und Liegenschaftsbereich NRW, Schreiben vom 11.06.2015
- unitymedia, Schreiben vom 09.06.2015
- Evonic Industries, Schreiben vom 27.05.2015
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Coesfeld ,Schreiben vom 01.06.2015
- Stadt Dülmen, Schreiben vom 17.06.2015
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 03.06.2015
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 26.05.2015

Der Verfahrensschritt der Beschlüsse der Abwägung der Anregungen Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung sind rechtlich nicht erforderlich, dienen aber der stärkeren Planungssicherheit während der Planaufstellung. Gleiches gilt für den Beschluss des Entwurfs für die öffentliche Auslegung.

Zum Vorlagenschluss 10.08.2015 lagen die geänderten Planzeichnungen des B-Plan und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die überarbeitete Begründung noch nicht vor. Sie werden bis zur Sitzung des Bezirksausschusses nachgereicht bzw. sind wie die redaktionell überarbeiteten Gutachten im Internet einsehbar.

Anlagen:

- 1 Protokoll Bürgerversammlung 22.04.2015
- 2 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung
- 3 Stellungnahmen Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung

Erst im Vorfeld der Sitzung des Bezirksausschusses am 20.08.2015 werden folgende Unterlagen nachgereicht bzw. in das Internet eingestellt werden können:

- 4 Flächennutzungsplan
- 5 Begründung Flächennutzungsplan
- 6 Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
- 7 Begründung Bebauungsplan
- 8 Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

Die aufgrund von Anregungen und Bedenken redaktionell zu ändernden Gutachten zum Planverfahren werden nur im Internet neu bis zur Sitzung des Bezirksausschusses 20.08.2015 eingestellt:

- a) „Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Edeka-Marktes in Coesfeld-Lette“, Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster

- b) „Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der Bruchstraße in Coesfeld-Lette. Lärmtechnische Untersuchung“, Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster
- c) „Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette““, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR, Dortmund
- d) „Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Coesfeld-Lette“, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR, Dortmund
- e) „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ in Coesfeld-Lette“, Planungsbüro Selzner, Neuss
- f) Begründung Teil 2: Umweltbericht zur 74. Flächennutzungsplanänderung und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße"