

## WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

### Protokoll der Informationsveranstaltung am 10.07.2019

**Projekt**       Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“;  
83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld

**Thema**         Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**Ort | Datum**   Kardinal von Galen Grundschule, Lette  
10.07.2019, 18.00 - 19.15 Uhr

Teilnehmer:

Herr Schmitz	(Stadt Coesfeld, FB 60)
Herr Könning	(Stadt Coesfeld, FB 60)
Herr Hoffmann	(Ernsting's family, Bau- & Gebäudemanagement)
Herr Lang	(Wolters Partner)
Frau Aufenanger	(Wolters Partner)
12 Bürger	(siehe Teilnehmerliste)

---

Herr Schmitz eröffnet die Informationsveranstaltung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Planungsbeteiligten vor. Zudem erläutert er kurz den derzeitigen Verfahrensstand und hebt hervor, dass es sich um ein zweistufiges Verfahren handelt, bei dem die Bürgerinnen und Bürger zum einen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zum anderen im Rahmen der Offenlage die Gelegenheit haben, Anregungen, Bedenken und Hinweise zu äußern.

Im Weiteren stellt Herr Lang vom Büro Wolters Partner die Planung zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ im Detail vor.

Zunächst wird die Lage des Plangebietes verdeutlicht. Anschließend wird ein Auszug aus dem Regionalplan Münsterland erläutert, in welchem das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt wird. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung kann somit aus dem Regionalplan abgeleitet werden. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll die derzeitige Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in die Darstellung „Sonderbaufläche Logistik“ geändert werden. Durch diese Darstellung wird sichergestellt, dass künftig nur die angestrebten Nutzungen an dieser Stelle zugelassen werden können und Industriebetriebe ausgeschlossen sind.

Im Folgenden erläutert Herr Lang den von der Firma Ernsting's family zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehenen Entwicklungsplan für die Erweiterung des Betriebsgeländes. Dieser liegt dem

# WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

Bebauungsplan zugrunde. Er weist darauf hin, dass die Anordnung der Baukörper bewusst erfolgt, um die angrenzende Wohnbebauung vor Schallimmissionen zu schützen.

Dann wird der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 152 im Detail dargestellt. Herr Lang geht zunächst auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ein, die speziell auf die konkret geplante Nutzung abzielt. Er erläutert zudem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insb. die höchstzulässige Baukörperhöhe), zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den Flächen für Nebenanlagen sowie zu den Flächen für Anpflanzungen.

Im Anschluss daran werden die bisher vorliegenden Gutachten vorgestellt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde das potenziell vorkommende Artenspektrum im Plangebiet und seinem Umfeld untersucht. Zum Schutz der betroffenen planungsrelevanten Arten werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht. Hierzu wurden aktuelle Verkehrsdaten erhoben, eine Prognoseverkehrsbelastung geschätzt, die vorhabenbezogenen Verkehre ermittelt und Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt. Herr Lang weist darauf hin, dass im Ergebnis festzuhalten ist, dass die zukünftigen Verkehre am Knotenpunkt „Bruchstraße“/„Industriestraße“ in ähnlicher Qualität wie heute abgewickelt werden können und aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Ersting's family bestehen.

Zuletzt stellt Herr Lang die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vor, in welcher ermittelt wurde, welche schalltechnischen Auswirkungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen am Tag und in der Nacht (es handelt sich um einen 24 h-Betrieb) zu erwarten sind. Anhand von Isophonenkarten erläutert er die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung, die durch das bestehende Gewerbe sowie durch die Umsetzung der Planung hervorgerufen wird. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Hinblick auf den Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. nach DIN 18005 unter den im Gutachten beschriebenen Nutzungs- und Betriebsbedingungen weiterhin eingehalten werden.

# WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

In der anschließenden Diskussion werden folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 152 geäußert:

1. Im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen wird nachgefragt, welche Höhenangabe bindend ist. Im „Entwicklungsplan für die Erweiterung des Betriebsgeländes“ ist eine Gebäudehöhe von lediglich 11,00 m enthalten, während im Bebauungsplan eine Höhe von ca. 18,50 m festgesetzt wird. Es werden Bedenken erhoben, dass es durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von ca. 18,50 m zu einer Verschattung der benachbarten Wohnbebauung kommt, zumal das Baufeld nur 13,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhält.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Rechtlich bindend ist die Festsetzung des Bebauungsplanes. Der Entwicklungsplan bildet die zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden Vorstellungen der Firma Ernsting's family ab, wie die künftigen baulichen Anlagen aussehen könnten. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor. Da die Marktentwicklung (u.a. der Onlinehandel) nicht vorhersehbar ist, ist die tatsächliche bauliche Entwicklungen auf der Erweiterungsfläche noch nicht klar prognostizierbar, so dass noch keine konkreten Angaben zur Höhenentwicklung feststehen. Um einen entsprechenden Entwicklungsspielraum offen zu halten, wird daher eine Höhe von 18,50 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der geäußerten Bedenken bzgl. einer Verschattung der benachbarten Wohnbebauung durch die künftigen baulichen Anlagen der Firma Ernsting's family, wird im weiteren Verfahren eine Verschattungsstudie erstellt.

2. Es wird hinterfragt, ob es zulässig ist, dass ein Gewerbegebiet ausgewiesen bzw. ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der speziell auf die Wünsche eines Unternehmens zugeschnitten wird, ohne dass andere Unternehmen berücksichtigt werden. Zudem wird gefragt, ob die Fläche bereits an Ernsting's family verkauft wurde.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wird gezielt auf die Entwicklungsabsichten von Ernsting's family abgestimmt. Die Nutzung als Logistikstandort wird an dieser Stelle als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich ist das Planungsrecht jedoch unabhängig von der Eigentümerstruktur. Für das Grundstück besteht eine Kaufoption seitens Ernsting's family.

3. Es wird gefragt, ob bei einer möglichen Ausweisung weiterer Gewerbeflächen Richtung Südosten eine Erschließung dieser Flächen über die Industriestraße und die Erweiterungsfläche von Ernsting's family möglich ist. Eine Erschließung künftiger Gewerbeflächen über die Straße „Wulferhook“ wird kritisch gesehen.

# WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

## Stellungnahme der Verwaltung:

Bisher sieht der Regionalplan eine weitere gewerbliche Entwicklung im Umfeld des Plangebietes nicht vor. Allerdings finden bezüglich der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen in Lette, derzeit Gespräche mit der Regionalplanungsbehörde statt. Ziel ist es, dass weitere kleinteilige Gewerbeflächen im Regionalplan ausgewiesen werden. Konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor. Fragen der Erschließung können daher noch nicht beantwortet werden.

4. Es wird gefragt, welchen Schutzstatus im Hinblick auf Immissionen die Gebäude östlich des Gewerbegebietes „Königsbusch“ haben.

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gebäude liegen im Außenbereich und sind im Hinblick auf ihren Schutzstatus wie ein Mischgebiet einzustufen. Die Immissionsrichtwerte liegen hier bei 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

5. Es werden Bedenken erhoben, dass es durch die geplanten Erweiterungen bzw. durch den derzeit im Bau befindliche ‚Bauteil D‘ künftig zu einer hohen Verkehrsbelastung insbesondere am Knotenpunkt „Industriestraße“/„Bruchstraße“ kommt. Es wird befürchtet, dass insbesondere für Schulkinder die Querung der „Industriestraße“ im Bereich des Knotenpunktes „Industriestraße“/„Bruchstraße“ in den Morgenspitzenstunden erschwert und zugleich gefährlicher wird, wenn der Verkehr durch die Erweiterung des Betriebsgeländes zunimmt. Es wird angeregt, eine Anforderungsampel vorzusehen, um den Übergang sicherer zu gestalten.

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsströme derzeit und auch nach Umsetzung der Planung leistungsfähig abgewickelt werden können. In den Morgenspitzenstunde wird für den Knotenpunkt „Industriestraße“/„Bruchstraße“ die Qualitätsstufe B, in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe A erreicht. Bisher handelt es sich hier nicht um einen Unfallschwerpunkt.

Der Straßenbaulastträger wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Planung beteiligt. Zur weiteren Klärung der Fragestellung, ob die Errichtung einer Anforderungsampel im Bereich des Knotenpunktes „Industriestraße“/„Bruchstraße“ bzw. im Bereich des Sportplatzes erforderlich und sinnvoll ist, wird zudem Kontakt zum Straßenbaulastträger aufgenommen.

Der Bezirksausschuss hatte im Rahmen der Beratungen zum Haushalt 2019 (Sitzung am 04.12.2018) über die Kosten eines Überweges im Bereich des Sportplatzes diskutiert und beschlossen, dass Planungskosten für die Errichtung eines beleuchteten Fußweges zur Überquerung der Bruchstraße in den Haushalt 2019 eingestellt werden.

# WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

6. Es wird angesprochen, dass sich aufgrund der Baustelle im Bereich Ernsting's family gefährliche Situationen ergeben. Auf dem Weg zur Schule müssen die Schülerinnen und Schüler, die aus dem Wohngebiet „Im Sanden“ kommen, die „Bruchstraße“ mehrmals überqueren. Zu den Spitzenstunden sei dies sehr gefährlich. Es wird daher angeregt, die aktuelle Situation zu überprüfen.

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Situation wird geprüft.

Im Nachgang zur Bürgerversammlung wurden diesbezüglich folgende Informationen in Erfahrung gebracht: Der Radweg entlang der „Bruchstraße“ musste aufgenommen werden, um Versorgungsleitungen zu verlegen. Das Tempo auf der „Bruchstraße“ wurde auf 30 km/h gedrosselt. Der gegenüberliegende Radweg kann zudem in beide Richtungen befahren werden. Kinder aus dem Wohngebiet „Im Sanden“ auf dem Weg zur Grundschule müssen die „Bruchstraße“ zweimal queren, was seitens der Stadt Coesfeld (Fachbereiches 50) für zumutbar gehalten wird. Die Arbeiten werden nach den Sommerferien voraussichtlich zeitnah beendet. Der Zeitpunkt der Bauarbeiten und der damit verbundenen Sperrmaßnahmen wurde absichtlich so gewählt, um die Sommerferien einzubeziehen.

Die Bürgerversammlung wird nach der Erörterung aller Fragen um 19.20 Uhr beendet. Herr Schmitz dankt allen Beteiligten für die rege und sachliche Diskussion und weist kurz auf den Ablauf des weiteren Verfahrens hin. Die im Rahmen der Bürgerversammlung vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Bürgerinnen und Bürger können im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und im Weiteren während der Offenlage weitere Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung schriftlich äußern. Der Satzungsbeschluss zum BP 152 und der Feststellungsbeschluss zur 83. Flächennutzungsplanänderung werden für das Ende des Jahres 2019 bzw. den Anfang des Jahres 2020 angestrebt. Die Flächennutzungsplanänderung muss dann der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt werden.

Coesfeld, 11.07.2019

i.A. Dagmar Aufenanger, Wolters Partner