

PROTOKOLL

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 und Vorhaben- und Erschließungsplan „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ und der 74. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches - Nahversorgungszentrum Lette

28. April 2015

stadtraum
Architektengruppe

■ Dipl. Ing. Bernd Strey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner

www.stadtraum-architekten.de

■ Düsseldorfstraße 11
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

■ Am Mittelhafen 42 - 44
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803

Stadt Coesfeld_	Ortsteil Lette
Anlass_	74. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 und Vorhaben- und Erschließungsplans „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) BauGB sowie Bürgerinformation zur Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches - Nahversorgungszentrum Lette
Zeit_	22. April 2015 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr
Ort_	Festsaal Böinghof Kirchstraße 1a, 48653 Coesfeld - Lette
Leitung der Bürgeranhörung_	Herr Schmitz
Teilnehmer_	ca. 60 Bürgerinnen und Bürger Herr Bomhoff Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung I GmbH & Co. KG - <i>Vorhabenträger</i> Herr Bock Bock Neuhaus Partner - <i>Hochbauplanung</i> Herr Döring Stadt + Handel - <i>Verträglichkeitsgutachten</i> Herr Strey, Herr Dierkes stadtraum Architektengruppe - <i>Bauleitplanverfahren</i>
Vertretung der Verwaltung_	Herr Schmitz Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Eröffnung

Herr Schmitz eröffnet die Bürgeranhörung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erläutert Anlass und Ablauf der Veranstaltung und stellt die Planungsbeteiligten und ihre Aufgabenbereiche vor.

Er erläutert, dass mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die bereits über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 formulierten Entwicklungsziele umgesetzt werden sollen. Dazu wurden im Vorfeld dieser Planung alle in Frage kommenden Standorte in Lette, auch außerhalb des derzeit festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), untersucht und bewertet. Die Auswahl für den Vorhabenstandort fiel letztlich auf die rd. 200 m westlich des derzeitigen Standortes gelegene Freifläche an der Bruchstraße zwischen dem Baugebiet Mühlensch und dem Mühlenbetrieb Krampe, außerhalb des ZVB. Die Eignung des Grundstücks wurde trotz der nicht integrierten Lage im ZVB nach mehr als zweijähriger Diskussion am 25.09.2014 im Rat einstimmig beschlossen (Vorlage 203/2014). Alternative Standorte kommen nach der intensiven Prüfung durch die Regionalplanungsstelle der Bezirksregierung Münster, die Politik und Letteraner Vereine sowie den Betreiber nicht in Frage. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster liegt der Vorhabenstandort im Rahmen der zeichnerischen Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplans Münsterland.

Abschließend betont er, dass alle derzeit vorliegenden Gutachten - mit derzeitigem Stand der frühzeitigen Beteiligung als Entwurf - sowie weitere Unterlagen zum Planverfahren auf der Webseite der Stadt Coesfeld (www.coesfeld.de/wirtschaft-bauen/planung/bauleitplanung/aktuelle-bauleitplanverfahren.html) eingesehen werden können. Darüber hinaus weist er auf das

Protokoll zu dieser Veranstaltung und ausdrücklich auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme zu Belangen der Erweiterung des ZVB sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zuge der Beteiligungsschritte gemäß BauGB hin.

Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB)

Herr Döring erläutert anhand einer Präsentation (s. Anlage - Präsentation Stadt + Handel) die Grundlagen sowie den Entwurf zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in Coesfeld - Lette und verweist nochmals auf die bereits im Jahr 2011 formulierten und politisch beschlossenen Entwicklungsziele des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette. Der Entwurf zur Erweiterung des ZVB sieht nach bereits getroffener Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange zwei mögliche Varianten vor. Weitergehend erklärt er, dass neben der Erweiterung des ZVB eine Verträglichkeitsanalyse für den neuen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² erstellt wird.

EDEKA-Markt Vorhabenplanung

Herr Bock stellt mit einer Präsentation (s. Anlage - Präsentation stadtraum Architektengruppe und Bock Neuhaus Partner) das architektonische Konzept für den Neubau des EDEKA-Marktes, die gestalterische Einbindung, die Anordnung des Gebäudes und der Stellplatzanlage, die Anordnung der Anlieferzone sowie die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung auf eine marktgerechte anbieterseitig geforderte Größenordnung vor. Er verweist auf die bestehende Vorbelastung über den Mühlenbetriebs Krampe und die mit der Anordnung des neuen Gebäudes einhergehende Verbesserung der bestehenden Situation über die zukünftige bauliche Abschirmung.

Planungsrechtliche Umsetzung

Herr Strey zeigt anhand einer Präsentation (s. Anlage - Präsentation stadtraum Architektengruppe und Bock Neuhaus Partner) die Umsetzung der Vorhabenplanung sowie wesentlicher Rahmenbedingungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Er führt aus, dass neben den in der Präsentation dargestellten Zeichnerischen Festsetzungen (z. B.: Überbaubaren Grundstücksfläche, maximalen Verkaufsfläche) textliche Festsetzungen (z. B.: Sicherung der ausschließlichen Anlieferung im Tageszeitraum) getroffen werden.

Verkehrskonzept

Herr Bock und Herr Strey erläuterten jeweils in ihren Vorträgen die verkehrliche Anbindung des Vorhabens. Die Anbindung des neuen EDEKA-Marktes erfolgt für die Kundenverkehre ausschließlich über die geplante zentrale Zu- und Abfahrt von der Bruchstraße. Von hier aus erfolgt auch die Zufahrt für Lieferfahrzeuge, die dann über eine separate LKW-Abfahrt über die Straße „Zur Windmühle“ abfahren. Die verkehrlichen Auswirkungen sind gutachterlich untersucht und als unproblematisch bewertet worden. Herr Strey zeigt nochmals die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Gutachten über die Webseite der Stadt Coesfeld auf.

Im Anschluss an die jeweiligen Ausführungen der Referenten wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Anmerkungen und Fragen gebeten.

Fragerunde

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger fragt, ob das eigene Grundstück mit Einbezug in den ZVB in Zukunft nicht mehr für die derzeitige Wohnnutzung zur Verfügung steht, wenn weitere Einzelhandelsinvestitionen getätigt werden, die das Grundstück überplanen? Exemplarisch führt die Bürgerin / der Bürger den Bau der „Lette-Arkaden“ auf.*

Herr Döring erläutert, dass dieser Fall nicht eintreten wird, da großflächiger Einzelhandel unter besonderer Beobachtung der Regionalplanung steht. Weitergehend stellt der Einbezug bzw. die Ausweisung eines Grundstückes als Bestandteil des ZVB nicht die Bestandsnutzung in Frage.

Herr Schmitz führt ergänzend aus, dass die Erweiterung des ZVB Voraussetzung für die Errichtung des EDEKA-Marktes ist. Mit den Ergebnissen der Standortanalyse wurde jedoch nachweislich kein für einen modernen Lebensmittelmarkt geeigneter und im ZVB gelegener Standort identifiziert. Letztlich wurde der Vorhabenstandort Bruchstraße als am besten geeigneter Alternativstandort ausgewählt und politisch beschlossen. Für die zukünftig mit in den ZVB aufgenommene Grundstücke werden dementsprechend neue Nutzungsmöglichkeiten über die Integration von Dienstleistungen, Büros und weiteren Nutzungen unter Wahrung des Bestandschutzes geschaffen.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger erkundigt sich nach der Anwesenheit der Politik.*

Politische Vertreter sind anwesend.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger fragt nach der Verträglichkeit der Größe des geplanten Lebensmittelmarktes, da sich die Verkaufsfläche mit Erhalt und Nachnutzung des bestehenden EDEKA-Marktes verdreifacht?*

Herr Döring führt aus, dass die Prüfung der Verträglichkeit durch ein Verträglichkeitsgutachten derzeit noch nicht abgeschlossen ist. Die Nachnutzung des Altstandortes und damit verbundene Auswirkungen werden in die Untersuchung einbezogen.

- *Mehrere Bürgerinnen und Bürger bemängeln, dass über Jahre leerstehende Einzelhandelsflächen innerhalb des ZVB zu Wohnungen umgenutzt werden, aber mit den geltenden Bestimmungen nicht umgenutzt werden dürfen. Des Weiteren wird mit der räumlichen Verlagerung des Frequenzbringers EDEKA-Markt das „Aussterben“ des Ortskerns prognostiziert. Es wird angeregt, mit Änderung des ZVB Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss zuzulassen.*

Herr Döring erklärt, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind, um diesen Bereich für Dienstleister, Büros, Einzelhandel oder Praxen vorzuhalten. In Bezug auf die Verlagerung des EDEKA-Marktes deutet er nochmals auf die Ergebnisse der Standortanalyse mit der räumlichen Nähe zum Altstandort und der Unmöglichkeit der marktgerechten Entwicklung innerhalb des derzeitigen ZVB hin.

Herr Schmitz ergänzt, dass die Politik den Leerstand zur Kenntnis genommen hat, eine Wohnnutzung im Erdgeschoss jedoch nicht für jeden Standort eine Alternative bietet bzw. aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist. Die Anregung wird aber in die weitere Entwicklung des Ortskerns mit der Politik mitgenommen.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger erkundigt sich nach der Verkehrserzeugung durch das Vorhaben, wenn zukünftig Bürgerinnen und Bürger von außerhalb Lettes den Lebensmittelmarkt anfahren.*

Weitere Bürgerinnen und Bürger bringen sich in die Diskussion ein und betonen, dass mit den bestehenden Angeboten in den umliegenden Bereichen Auswärtige den Lebensmittelmarkt nicht primär ansteuern werden.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger trägt vor, dass die Planung bereits abgeschlossen und geklärt ist und kein Einfluss mehr auf diese ausgeübt werden könnte. Im Grundsatz sei das Vorhaben zudem auch so in Ordnung, jedoch die Art und Weise wie die Politik und Verwaltung die Planung mit den Bürgern und speziell den Anliegern kommuniziert haben ist in keiner Weise vernünftig.*

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger fordert Bestandsschutz für die ansässigen Einzelhändler und fragt nach den neben den Flächen für den EDEKA geplanten Nutzungen in der Vorkassenzone?*

Herr Bomhoff schildert, dass ausschließlich der EDEKA-Markt und ein Bäcker mit kleiner Cafenutzung geplant sind.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger äußert, dass der derzeitige EDEKA-Markt überholt ist und zwingend eine neue Lösung kommen muss. Dies dürfe jedoch nicht auf Grundlage der Verdunstung des Ortskerns erfolgen. Die Politik muss sich anstrengen den Ortskern zu attraktiveren. Zudem wird der Erhalt des Gemeindeplatzes in derzeitigem Umfang gefordert.*

Herr Böinghoff schildert anhand der Geschichte und Entwicklung des Einzelhandelsbetriebes die Notwendigkeit der geplanten Entwicklung für einen zukunftsorientierten, wirtschaftlichen Betrieb des Lebensmittelmarktes und betont nochmals die nicht ausreichende Verkaufsfläche im Bestand.

Herr Schmitz führt weitergehend aus, dass die Stadt als Verwaltungsorgan nur Anstöße für eine Entwicklung geben bzw. unterstützend tätig sein kann. Sie kann keine eigenen Läden oder Einrichtungen eröffnen um Leerstände zu verhindern.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger regt an den „DURSTY“-Standort und das nähere Umfeld mit in den ZVB aufzunehmen.*

Herr Schmitz erklärt, dass der Standort eventuell gemäß über den von Herrn Döring vorgestellten Entwurf zur Erweiterung des ZVB (s. Anlage) aufgenommen wird.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger zeigt auf das sein Betrieb am Holtings Weg nicht auf der Grafik verzeichnet ist und fordert diesen zu ergänzen.*

Herr Döring führt aus dieses zu prüfen und zu korrigieren.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger bittet geheingeschränkte Personen nicht zu vernachlässigen. Mit dem zukünftig längerem Weg zum EDEKA-Markt wird die Erreichbarkeit des Marktes für diesen Personenkreis erschwert.*

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- *Mehrere Bürgerinnen und Bürger äußern sich in folgenden Punkten kritisch gegenüber dem Verkehrs- / Erschließungskonzept sowie die verkehrstechnische Untersuchung:*
 - _ *Zu- / Abfahrt vom Grundstück für den Kundenverkehr bei bestehendem Verkehrsaufkommen auf der Bruchstraße nicht möglich.*
 - _ *Nichtnutzung der LKW-Abfahrt Zur Windmühle über den Kundenverkehr ist nicht um-/durchsetzbar.*
 - _ *Zur Vermeidung von zukünftigen Staus auf der Bruchstraße ist eine Verbreiterung für separate Abbiegespuren notwendig.*
 - _ *Wird der Parkplatz nach Ladenschluss über Schranken gesperrt werden?*
 - _ *Anbindungspunkt an die Bruchstraße ist mit den links und rechts bestehenden Querungshilfen kritisch zu betrachten. Wieso wird nicht die Straße Zur Windmühle als Zufahrt genutzt?*
 - _ *Wie und wann wurden die Verkehrszahlen ermittelt?*
 - _ *Verkehrszählungen sind nur im Sommer repräsentativ.*

Herr Strey zitiert das Verkehrsgutachten, in dessen Ergebnis die Verkehre des Lebensmittelmarktes uneingeschränkt über den derzeitigen Ausbau der Bruchstraße abgewickelt werden können. Qualitätsminderungen bestehender Knotenpunkten sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Zu- und Abfahrten insbesondere zur Verkehrslösung der LKW-Abfahrt werden im weiteren Verfahren geregelt.

Herr Bock führt aus, dass mit der geplanten Zu- und Abfahrt eine optimale Blickbeziehung und Einsehbarkeit der Bruchstraße gegeben ist. Die Verkehrssicherheit der Querungshilfen („Zebra-Streifen“) bleibt uneingeschränkt bestehen.

Herr Krampe ergänzt, dass die gewählte Verkehrslösung mit den Betriebsabläufen des Mühlenbetriebs Krampe optimal harmonisiert. Eine ausschließliche Lösung mit Ausfahrt über die Straße „Zur Windmühle“ wird kritisch gesehen.

Herr Bomhoff erklärt, dass der Verkehrsgutachter Verkehrszählungen sowie verdeckte Videoüberwachungen im Frühjahr durchgeführt hat. Die Bewertung der Auswirkungen wurde für den „worst-case Fall“ vorgenommen (weitergehend s. a. „Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der Bruchstraße in Coesfeld - Lette. Lärmtechnische Untersuchung“, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 13.04.2015). Weitergehend deutet er auf die nicht vergleichbare Situation des heutigen Standortes und des Vorhabenstandortes in Bezug auf Verkehrsabläufe hin. Als Eigentümer der Flächen werde zudem auf die Einhaltung der Verkehrsregelungen sowie Nutzungsbeschränkungen des Parkplatzes geachtet und bei Verstößen Maßnahmen eingeleitet werden. Eine Abpollerung bzw. Beschränkung des Geländes ist nicht geplant.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger fragt nach der Höhe des geplanten Gebäudes.*

Herr Bock schildert, dass das Gebäude eine geplante Höhe von rd. 6,00 m aufweist. Mit dem bestehenden Gefälle des Geländes zur Bruchstraße hat der Lebensmittelmarkt jedoch zur bestehenden Wohnbebauung im Norden nur eine sichtbare Höhe von rd. 4,25 m und im Süden zur Bruchstraße eine Höhe von rd. 5,60 m. Er betont, dass alle Belange der Verschattung geprüft wurden und die gesetzlichen Regelungen zu Abstandsflächen eingehalten werden. Zur bestehenden Lindenreihe wird mindestens 4,00 m Abstand eingehalten, um den Wuchs der prägenden Baumreihen nicht zu beeinflussen.

- *Mehrere Bürgerinnen und Bürger erkundigen sich nach der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie der geplanten Organisation von Anlieferungen.*

Herr Bock führt aus, dass mit der geplanten Stellung des Gebäudes bereits eine bauliche Abschirmung des Parkplatzlärms sowie bestehender Vorbelastungen über den Mühlenbetrieb Krampe erzielt wird. Ein weiterer Versatz nach Norden ist planerisch nicht sinnvoll und würde

zudem nur weitere Flächen in Anspruch nehmen. Weitergehend erläutert er, dass die Hauptanlieferung bereits durch das Gebäude abgeschirmt wird und baulich intergriert ist. Nur die Fleischanlieferung ist einmal am Tag im nordöstlichen Bereich des Gebäudes geplant.

- *Mehrere Bürgerinnen und Bürger fragen, mit welchen Lärmimmissionen besonders die Anlieger über Kunden- und Lieferverkehre bzw. technische Anlagen rechnen müssen.*

Herr Strey erklärt, dass sowohl die Öffnungszeiten als auch die Anlieferungen auf den Tageszeitraum beschränkt werden. Dies wird über entsprechende Hinweise zum Betriebsablauf in den Bebauungsplan aufgenommen und bau- und planungsrechtlich in das Baugenehmigungsverfahren übernommen. Zudem sind alle Belange zu Lärmimmissionen abschließend gutachterlich untersucht worden. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung, durch Überschreiten der gesetzlichen Orientierungswerte, sind im Ergebnis unter Maßgabe des ausschließlichen Tagesbetriebs nicht zu erwarten.

Herr Bomhoff bekräftigt die Ausführungen von Herrn Strey nochmals und führt weitergehend aus, dass die Öffnungszeiten bis 21.30 Uhr beschränkt werden um einen Abfluss des Kunden- und Mitarbeiterverkehre vom Parkplatz bis 22.00 Uhr zu gewährleisten. Außerbetriebliche Inanspruchnahmen des Parkplatzes werden als Eigentümer der Flächen unterbunden werden.

Herr Bock erklärt, dass der Großteil der notwendigen technischen Anlagen innerhalb des Gebäudes geplant ist und ein kleiner Teil außerhalb des Gebäudes, besonders auf dem Dach. Ein Immissionsnachweis für die Anlagen wird erbracht.

- *Eine Bürgerin / Ein Bürger mahnt an, dass der Mühlenbetrieb Krampe die gesamte Betriebsfläche bündig bis an die öffentliche Straße „Zur Windmühle“ gepflastert hat. Eine optische Trennung des Betriebsgeländes und der Straße im Sinne einer geregelten Straßenführung ist nicht mehr gegeben und somit eine Gefahrenstelle besonders für Schulkinder hergestellt.*

Herr Strey merkt an, dass die Situation außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bauleitplanverfahrens liegt und abseits des Verfahrens reguliert werden muss. Die Anregung wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Herr Krampe äußert sich gegenüber dieser Problematik Kompromissbereitschaft, betont aber, dass eine Unterscheidung der Flächen durch Pflasterung und Asphaltdecke, bereits gegeben ist.

Herr Schmitz ergänzt, dass diese Problematik in Verwaltung und Politik vorgetragen wird. Die Anregung ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Ende der Veranstaltung

Herr Schmitz bedankt sich bei den Planungsbeteiligten für ihre Mitwirkung sowie für die Anmerkungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger. Er verweist nochmals auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme und Bereitstellung der Gutachten sowie weiterer Planunterlagen zum Verfahren auf der Internetseite der Stadt Coesfeld. Die Veranstaltung wird gegen 20.00 Uhr beendet.

Herr Schmitz
Amtsleitung Fachbereich 60


Herr Dierkes | stadtraum Architektengruppe
Protokollführung