

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
20.11.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	03.12.2015	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	09.12.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.12.2015	Entscheidung

**Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 133 "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße" einschl. 74. FNP-Änderung  
-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen  
-Satzungsbeschluss**

**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 wird gefolgt. In Abstimmung des Gutachters mit den Fachbehörden wurde 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:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 29:**

Den Anregungen wurde gefolgt. In Abstimmung des Gutachters mit den Fachbehörden wurde das Verträglichkeitsgutachten redaktionell um das Kapitel 8.3 ergänzt.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 30:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 31:**

Den Hinweisen wird gefolgt. Die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden entsprechend redaktionell angepasst.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 32:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 33:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 34:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 35:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 36:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 37:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 38:**

Dem Hinweis wurde bereits mit Entwurf des VBP133 entsprochen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 39:**

Der Anregung wurde bereits mit Entwurf des VBP133 entsprochen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 40:**

Der Anregung wird entsprochen. Die zu pflanzende Qualität der Bäume wird abschließend über das Mindestmaß der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus über den Durchführungsvertrag zum VBP133 geregelt.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 41:**

Der Anregung wird entsprochen. Die zu pflanzende Qualität der Bäume und Sträucher wird abschließend über den Durchführungsvertrag zum VBP133 geregelt.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 42:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 43:**

Der Anregung wird entsprochen. Die zu pflanzende Qualität der Bäume wird abschließend über das Mindestmaß der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus über den Durchführungsvertrag zum VBP133 geregelt.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 44:**

Es wird beschlossen, die 74. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Begründung als Plan festzustellen.

**Beschlussvorschlag 45:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 133 "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße" einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird unter

Berücksichtigung der stattgefundenen Anregungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474) geändert worden ist,

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zz. gültigen Fassung

### **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 Föhler 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 Mühlenesch und dem Mühlenbetrieb. 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 der 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 frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 30.06.2015. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.09.2015 bis einschließlich 26.10.2015. Die Veranstaltung sowie die Beteiligungszeiträume

wurden ortsüblich bekanntgemacht. Nachdem sich Bürgerinnen und Bürger aus Lette im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ihre Anregungen und Bedenken eingebracht haben, erfolgte keine Meldung mehr im zweiten Schritt des Verfahrens, der öffentlichen Auslegung.

Abweichend von der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Planbereich eine Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" mit maximal 1.600 m<sup>2</sup> 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.

Gemäß § 12 (3a) BauGB hat sich der Vorhabenträger zu verpflichten, das im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnete Projekt unter Maßgaben umzusetzen. Der unterzeichnete Durchführungsvertrag muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

## **74. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **1. Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

Alle Anregungen und Bedenken richteten sich an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 und den Vorhaben- und Erschließungsplan, daher kein Abwägungserfordernis.

### **2. Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Folgende Stellen trugen in ihren Schreiben keine Anregung und/oder Bedenken während der „öffentlichen Auslegung“ 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

### **3. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit aus der „öffentlichen Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**

Es wurden wieder keine Anregungen, Bedenken und/oder Hinweise zur FNP-Änderung vorgetragen.

#### **4. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange aus der „öffentlichen Auslegung“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

Folgende Stellen trugen in ihren Schreiben keine Anregung und/oder Bedenken während der „öffentlichen Auslegung“ vor, daher kein Abwägungserfordernis:

- **unitymedia NRW GmbH**, Schreiben vom 24.09.2015
- **Evonic Industries**, Schreiben vom 25.09.2015
- **Pledoc GmbH**, Schreiben vom 28.09.2015
- **Stadt Dülmen**, Schreiben vom 28.09.2015
- **Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**, Schreiben vom 01.10.2015
- **Bezirksregierung Münster, Dezernat 52**, Schreiben vom 29.09.2015
- **Bezirksregierung Münster, Dezernat 32**, Schreiben vom 30.09.2015
- **Bezirksregierung Münster, Dezernat 26**, Schreiben vom 01.10.2015
- **LWL - Archäologie für Westfalen**, Schreiben vom 05.10.2015
- **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**, Schreiben vom 06.10.2015
- **Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen**, Schreiben vom 07.10.2015
- **Stadtwerke Coesfeld**, Schreiben vom 16.10.2015
- **Abwasserwerke Coesfeld**, Schreiben vom 20.10.2015
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Schreiben vom 23.10.2015
- **Kreis Coesfeld, Abt. 70 -Umwelt- Bereich Immissionsschutz**, Schreiben vom 27.10.2015
- **Kreis Coesfeld, Gesundheitsamt**, Schreiben vom 27.10.2015
- **Stadt Coesfeld, Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt**, Schreiben vom 22.10.2015
- **Handwerkskammer Münster**, Schreiben vom 26.10.2015

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133**

##### **1. Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

###### **Sachverhalt zu 1:**

*Kreis Coesfeld Abt. 70 -Umwelt- Untere Landschaftsbehörde, 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 externe Kompensationsfläche im Stadtgebiet von Coesfeld im Bereich der Berkel ausgeglichen. Die genaue Lage und Beschreibung sowie die vertraglichen Vereinbarungen mit der Bezirksregierung, Dez. 33, ländliche Entwicklung und Ordnung sind als Anlagen beigefügt bzw. werden spätestens vor dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Coesfeld beigefügt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

###### **Sachverhalt zu 2:**

*Kreis Coesfeld Abt. 70 -Umwelt- Bereich Immissionsschutz, Schreiben vom 18.06.2015 sowie 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 des Mühlenbetriebes erneut geprüft, die verwendeten Schallleistungspegel 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.



### **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.

Folgende Stellen trugen in ihren Schreiben keine Anregung und/oder Bedenken während der frühzeitigen Beteiligung vor, daher kein Abwägungserfordernis:

- **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

## **2. Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

## **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 m<sup>2</sup> zulässig. Ergänzend wird über die textlichen Festsetzungen für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine maximale Verkaufsfläche von 1.280 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die in Addition zur maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> verbleibenden Anteile von 320 m<sup>2</sup> 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](http://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 den ansässigen Mühlenbetrieb 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 des Mühlenbetriebes wurden die Berechnungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 nachvollziehbar und prüfbar ermittelt und bewertet. Der benannte 24 h-Betrieb der Mühle 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 Bestandsbebauung. 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 verdeckten Videoüberwachung 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 nordöstlich des Mühlenbetriebes 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 höchstbelastente 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 spitzenständlichen 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 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 m<sup>2</sup> 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 des Dorfplatzes.

*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 Dorfplatz 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 9 bis 24

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.

### **3. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit aus der „öffentlichen Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**

Es wurden nach der frühzeitigen Beteiligungsphase keine weiteren Anregungen, Bedenken und/oder Hinweise seitens der Öffentlichkeit, insbesondere von Bürgerinnen und Bürgern, vorgetragen.

### **4. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange aus der „öffentlichen Auslegung“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

#### **Sachverhalt zu 28:**

*Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Schreiben vom 29.09.2015*

Die Planung erlaubt eine zusätzliche Bodenversiegelung / Nachverdichtung im Innenbereich von rd. 0,7 ha. Die Auswirkungen und notwendigen Kompensationsmaßnahmen über die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen sind ausführlich gutachterlich untersucht und im Umweltbericht zum vorliegenden Bauleitplanverfahren dargestellt. Mit dem in der Begründung aufgezeigten ausführlichen Prozess der Standortauswahl ist aufgrund von fehlenden sinnvollen Standortalternativen die Nutzung der Flächen als unvermeidbar zu bewerten.

Zur Regulierung der Versiegelung ist eine GRZ von 0,8 auf das für einen Lebensmittelvollsortimenter notwendiges Maß begrenzt. Der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB wird entsprochen.

#### **Sachverhalt zu 29:**

*Bezirksregierung Münster, Dezernat 32, Schreiben vom 30.09.2015*

In Rücksprache mit Herrn Knebelkamp der Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 wurde das Gutachten um die Würdigung der Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auf die Dülmener Ortsteile Merfeld und Rorup in Bezug auf die Auseinandersetzung und Abwägung der Grundsätze 10.2 und 10.3 des Regionalplans weitergehend redaktionell ergänzt. Die Anpassung bezieht sich ausschließlich auf die Einordnung des Vorhabens in die relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplans innerhalb des ergänzten Kapitels 8.3 des Verträglichkeitsgutachtens.

Vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum - und somit auch im Einzugsbereich des Planvorhabens - sind mit Aussage der Gutachter Stadt + Handel Dipl. -Ing. e. Beckmann und Föhrer GbR nicht zu erwarten. Das primäre Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes umfasst den Ortsteil Lette.

Die innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes des Planvorhabens liegenden Dülmener Ortsteile Rorup und Merfeld werden in ihren bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur voraussichtlich nur sehr eingeschränkt von den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen sein. Eine Übereinstimmung zum Regionalplan Münsterland wird bestätigt.



Mit Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 (vom 07.10.2015) sind die oben aufgeführten Anregungen mit der hier vorgetragenen inhaltlichen Abwägung des Rates der Stadt Coesfeld gegenstandslos.

#### **Sachverhalt zu 30:**

*Stadtwerke Coesfeld, Schreiben vom 16.10.2015*

Die geplanten und im Bebauungsplan aufgezeigten Baumstandorte sind mit Kenntnis der bestehenden Leitungstrassen entwickelt und im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend dargestellt. Eventuell notwendige Leitungsschutzmaßnahmen werden seitens des Vorhabenträgers mit den Stadtwerken Coesfeld abgestimmt. Entstehende Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

#### **Sachverhalt zu 31:**

*Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, Schreiben vom 20.10.2015*

Die Hinweise gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld sowie DIN 1986 Teil 100 werden als redaktionelle Anpassung in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Sachverhalt zu 32:**

*Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.10.2015*

Die Hinweise hinsichtlich der Beachtung und Anwendung der FGSV- „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, Nr. 939, Ausgabe 2013, der Verwendung geeigneter Wurzelschutzmaterialien und Achtsamkeit während der Bauausführung werden berücksichtigt und an den Vorhabenträger weitergegeben.

#### **Sachverhalt zu 33:**

*Kreis Coesfeld Abt. 70 -Umwelt- Untere Landschaftsbehörde, Schreiben vom 27.10.2015*

Der Ausgleich für das durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 ermittelte Kompensationsdefizit von 10.045 Biotopwertpunkten wird im Rahmen des Berkelauschutzkonzeptes auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Kspl. Flur 30 Flurstück 79, der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Berkelaue, als Bestandteil der Biotopvernetzung und Fläche des Ökokontos der Bezirksregierung Münster Dezernat 33 ausgeglichen. Die Auswahl der Flächen sowie die Maßnahmen werden der unteren Landschaftsbehörde vorgelegt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

#### **Sachverhalt zu 34:**

*Kreis Coesfeld Abt. Straßenbau und -unterhaltung Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 27.10.2015*

Der Hinweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ mit Errichtung des Lebensmittelmarktes gesichert. Die Aufgabe der Stadt Coesfeld im Sinne des § 1 FSHG wird uneingeschränkt befolgt.

#### **Sachverhalt zu 35:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Die getroffenen Hinweise zu Genehmigungen und erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt und dem Kreis Coesfeld zur Erschließung des Baugrundstückes und Abwicklung des Bauvorhabens werden Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sowie des

Baustellenmanagements und nicht des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

**Sachverhalt zu 36:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Die notwendige Abstimmung und Genehmigung für das Versetzen eines bestehenden Beleuchtungsmastes im Zuge der Baumaßnahmen erfolgt abseits des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

**Sachverhalt zu 37:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Die Erschließung und Abwicklung des Bauvorhabens wird über das Baustellenmanagement geregelt und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

**Sachverhalt zu 38:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Der zu den öffentlichen Verkehrsflächen an der Südost- und Südwestseite des Sondergebietes ausgewiesene Grünstreifen entspricht den Empfehlungen der FLL für Baumpflanzungen, Teil 2 „Standortvorbereitung für Neupflanzungen und Wurzelraumentwicklung, Bauweise und Substrate“ mit einer Mindestbreite von 2,00 m. Die vorgetragene Breite von 1,50 m entspricht nicht dem aktuellen Stand der Planung (Entwurf).

Darüber hinaus wird der Grünstreifen entlang des Wirtschaftsweges über einen 1,00 m breiten, parallel zur Verkehrsfläche verlaufenden Gehbereich aus einer wassergebundenen Wegefläche ergänzt. Die Baumpflanzungen sind zudem in Unterflurrosten vorgesehen. Zukünftige Schäden an öffentlichen sowie privaten Einfassungen und / oder Verkehrsflächen sind mit den festgesetzten Mindestbreiten der Grünstreifen und den oben aufgeführten Maßnahmen über das Wachstum der Bäume nicht zu erwarten.

**Sachverhalt zu 39:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Der aufgeführte Mindestbreite von 2,00 m im Sinne der Empfehlungen der FLL für Baumpflanzungen, Teil 2 „Standortvorbereitung für Neupflanzungen und Wurzelraumentwicklung, Bauweise und Substrate“ wird für die acht (nachrichtlich dargestellten) Baumstandorte bereits mit Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen.

**Sachverhalt zu 40:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Mindestqualität und Größe des Stammumfangs der zu pflanzenden Bäume von 2 xv. und StU14/16 cm festgesetzt. Die mit Anregung des Fachbereiches 70 vorgetragenen 3 xv. Qualität StU 18/20 cm ist bereits mit dem Vorhabenträger abgestimmt und wird verbindlich über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

**Sachverhalt zu 41:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Die mit Anregung des Fachamtes 70 vorgetragenen Pflanzqualitäten zur Anlage und Gestaltung der Baum-Strauchhecke am nordwestlichen Rand des Sondergebietes werden verbindlich über den Durchführungsvertrag als Bestandteil des Bebauungsplans geregelt.

#### **Sachverhalt zu 42:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Die im Nordosten des Geltungsbereiches und mit GP2 gekennzeichnete Fläche schließt an einen bestehenden etwa 2,00 m breiten Grünstreifen an, der mit einer jungen Lindenreihe bepflanzt ist. Diese Lindenreihe verläuft parallel zu einem Fuß- und Radweg von der Bruchstraße entlang der Siedlungskante bis an die Straße Horstesch. Um die Lindenreihe als dominantes Strukturmerkmal zu erhalten und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ist die Anpflanzung einer Extensivrasenfläche mit ergänzenden Sträuchern bzw. einer Strauchhecke entlang der Gebäudefassade, wie festgesetzt, zielführend. Eine vorgeschlagene Strauchpflanzung anstelle der Extensivrasenfläche ist nur in Form von bodendeckenden oder Zwergsträuchern mit ergänzenden Sträuchern oder einer Strauchhecke entlang der Gebäudefassade sinnvoll.

#### **Sachverhalt zu 43:**

*Stadt Coesfeld Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt, Schreiben vom 22.10.2015*

Mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Mindestqualität und Größe des Stammumfangs der zu pflanzenden Bäume von 2 xv. und StU14/16 cm festgesetzt. Die mit Anregung des Fachbereiches 70 vorgetragenen 3 xv. Qualität StU 18/20 cm ist bereits mit dem Vorhabenträger abgestimmt und wird verbindlich über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Folgende Stellen trugen in ihren Schreiben keine Anregung und/oder Bedenken nach § 4(2) BauGB (TÖB) während der „öffentlichen Auslegung“ vor daher kein Abwägungserfordernis:

- **unitymedia NRW GmbH**, Schreiben vom 24.09.2015
- **Evonic Industries**, Schreiben vom 25.09.2015
- **Pledoc GmbH**, Schreiben vom 28.09.2015
- **Stadt Dülmen**, Schreiben vom 28.09.2015
- **Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**, Schreiben vom 01.10.2015
- **Bezirksregierung Münster, Dezernat 26**, Schreiben vom 01.10.2015
- **LWL - Archäologie für Westfalen**, Schreiben vom 05.10.2015
- **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**, Schreiben vom 06.10.2015
- **Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen**, Schreiben vom 07.10.2015
- **Kreis Coesfeld, Abt. 70 -Umwelt- Bereich Immissionsschutz**, Schreiben vom 27.10.2015
- **Kreis Coesfeld, Gesundheitsamt**, Schreiben vom 27.10.2015
- **Handwerkskammer Münster**, Schreiben vom 26.10.2015

#### **Anlagen:**

Hinweis: die vollständigen Gutachten sind in der Internet-Vorlage enthalten, auf den Seiten der Stadt Coesfeld einsehbar und liegen während der Sitzung zur Einsichtnahme aus.

1. Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsarbeit
2. Stellungnahmen Öffentlichkeit / frühzeitige Beteiligung
3. Stellungnahmen Behörden / frühzeitige Beteiligung

4. Stellungnahmen Behörden / öffentliche Auslegung
5. Änderungsliste zum Satzungsbeschluss
6. Begründung zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes
7. Plan zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes
8. Begründung zum Vorhabenbezogenen B-Plan 133
9. VBP-133\_Textl. Festsetzungen zum Satzungsbeschluss
10. Plan VBP 133 – Satzungsbeschluss
11. Plan Vorhaben- + Erschließungsplan
12. Anlage zur Begründung 74.Änd.FNP+VBP133: Artenschutzrechtl. Vorprüfung
13. Anlage zur Begründung 74.Änd.FNP+VBP133: Umweltbericht
14. Anlage zur Begründung 74.Änd.FNP+VBP133: Einzelhandelskonzept
15. Anlage zur Begründung 74.Änd.FNP+VBP133: Verträglichkeitsanalyse
16. Anlage zur Begründung VBP133: lärmtechnische Untersuchung
17. Anlage zur Begründung VBP133:verkehrstechnische Untersuchung