

# Projekt: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

---

## **Bürgerversammlung :**

- Datum: 07.10.2020 Beginn: 18 Uhr
- Ort: Pädagogisches Zentrum, Holtwicker Straße 4, Coesfeld

## **Anwesende Personen**

### **Stadtvertreter**

- Herr Thomas Backes, Erster Beigeordneter
- Herr Ludger Schmitz, Fachbereichsleiter 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
- Frau Sophia Gorschlüter, Bauleitplanung

### **Entwicklungsteam**

- Herr Christian Tenhündfeld, Architekturbüro Tenhündfeld, Ahaus (Projektentwickler)
- Herr Martin Wülfing Schulte, SWO Vermessung / Stadtplanung, Borken (Westfalen) (Vermessung und Bauleitplanung)
- Herr Torben Schulte, SWO Stadtplanung, Borken (Westfalen) (Bauleitplanung)
- Herr Heinrich Gomer, Flick Ingenieurgemeinschaft, Ibbenbüren (Straßen- und Entwässerungsplanung)

### **Sonstige Teilnehmer:**

- An der Veranstaltung haben 38 Anlieger, 5 Politiker und eine Pressevertreterin teilgenommen. Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Adressen nicht veröffentlicht.
- 

## **Einleitung in die Veranstaltung**

Die Veranstaltung fand unter Beachtung der CoronaSchutzV NRW mit Stand vom 01.10.2020 statt.

Herr Backes stellte die am Planungsprozessbeteiligten den anwesenden Bürgern vor. Nach der Vorstellung leitete er ins Verfahren anhand der Präsentation ein. Die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet wurde zur Einleitung verdeutlicht. Das Plangebiet ist nach den weiteren Ausführungen seit Jahrzehnten im früheren Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1995 und im aktuellen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Stadt Coesfeld ist bei der Ausweisung der Wohngebiete an überregionale Vorgaben gebunden. Die Pläne zeigen die vorgesehene Siedlungsarrondierung. Die Stadt Coesfeld nutzt die ihr zugestandenen Entwicklungsmöglichkeiten, die nun durch die Bauleitverfahren in allgemein verbindliches Baurecht umgesetzt werden.

Die Aufstellungsverfahren zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ erfolgen im Parallelverfahren. Während der frühzeitigen ersten Beteiligung sind einige Anregungen und Bedenken eingegangen, die in die Themenblöcke Verkehr, Entwässerung, Umwelt, Bebauung und Immissionen zusammengefasst werden können.

Zu jedem Themenblock ging Herr Schulte in einem Impulsvortrag auf die wesentlichen Punkte, die in der frühzeitigen Beteiligung geäußert wurden, ein. Konflikte und Lösungsmöglichkeiten sind Kernbestandteil der Präsentation. Die Präsentationsinhalte können der Präsentation entnommen werden. Nach jedem Themenblock gab es Zeit für Fragen und Meinungsäußerungen.

# Projekt: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

---

## Wortbeiträge zum Themenblock Verkehr

- **Wortbeitrag:** Es stehen im näheren Umfeld ältere Häuser aus den 30iger Jahren, die über keine Baugründung nach heutigem Standard verfügen. Alte Häuser von 1933 sind gefährdet. Bautätigkeiten führen zu Erschütterungen. Von den Bewohnern werden neben den wahrnehmbaren Bautätigkeiten auch Schäden an ihren Häusern befürchtet.
  - **Antwort Herr Schulte:** Erschütterungen sind bei Bautätigkeiten unvermeidbar. Die Baufirmen haben die einschlägigen Regelwerke einzuhalten. Bau- und Arbeitsgeräte unterliegen Zulassungsnormen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sind die Firmen nicht zu belangen.
- **Wortbeitrag:** Auf der Kleinen Heide wird eine Zunahme des Verkehrs befürchtet. Zumindest morgens wird eine Gefahr für Kinder gesehen. Eine Teilnehmerin schlägt die Einrichtung einer Einbahnstraße oder das Aufstellen von Pollern vor.
  - **Antwort Herr Schmitz:** Die Anregung wird von der Straßenverkehrsbehörde geprüft.
- **Wortbeitrag:** Die Aufschüttungen führen zu mehr Verkehr.
  - **Antwort Herr Schmitz und Herr Schulte:** Der Kalksbecker Weg und die Höltene Klinker sind grundsätzlich Straßen, die dazu vorgesehen sind, auch den Baustellenverkehr aufzunehmen. Sie sind für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Straßen NRW hat zur Entlastung des Baustellenverkehrs grundsätzlich seine Bereitschaft signalisiert, für bis zu 3 Jahren eine Baustellenzufahrt von der Bundesstraße B525 zuzulassen. Der Bebauungsplan bereitet die Baustellenzufahrt nur vor. Sie ist nicht Gegenstand des geschlossenen Vertrages zwischen Entwicklungsbüro und Stadt Coesfeld. Die Entscheidung, ob eine solche zeitweise Zuwegung von der Bundesstraße eingerichtet wird, obliegt dem Stadtrat.
- **Wortbeitrag:** Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Kalksbecker Weg wird von mehreren Teilnehmern angeregt. Es würde zu schnell gefahren. Die Anwohner gehen von durchgängigen Geschwindigkeitsüberschreitungen aus. Nach Aussagen von Teilnehmern hat ihnen gegenüber die Polizei mitgeteilt, dass sie keine Geschwindigkeitskontrollen auf den Kreisstraßenabschnitten durchführen sollen. Die Kinder sind auf dem Schulweg bzw. zur Kindertagesstätte gefährdet.
  - **Antwort:** Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h während der Öffnungszeiten des Kindergartens wurde von der Straßenverkehrsbehörde zugesagt. Die Abschnitte Knotenpunkt Kleine Heide / Kalksbecker Weg und die neue Anbindung des Plangebiets sowie zwischen Anbindung Stadthagen und Druffels Weg entlang des Kalksbecker Weges werden geprüft. Die Geschwindigkeitsreduzierung beschränkt sich voraussichtlich auf die Öffnungszeiten der Schule und der Kindertagesstätte.
- **Wortbeitrag:** Die Anwohner gehen von erheblichen Belästigungen durch den Baustellenverkehr aus, der an ihren Nerven zerrt wird. Allgemein wird die Baustellenzufahrtsmöglichkeit begrüßt. Sie sollte neben den Erschließungstätigkeiten auch für den Hausbau offen bleiben. Die Zeit sollte auf 5 Jahre verlängert werden. Die Bürger appellieren an die ansässigen Fraktionsvertreter, den Weg für die Baustellenzufahrt von der Bundesstraße zu beschließen.
  - **Antwort:** Der Rat entscheidet über die Erstellung, Rückbau und den Nutzungsrahmen der Baustellenzufahrt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger. Verkehrssicherheit und Kosten sind wesentliche Entscheidungsgründe. Die Frage ist zudem im Rahmen der Erschließung zu klären, es ist kein Thema im Bauleitplanverfahren. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor findet sich keine Klausel zu dem Aspekt. Das Thema gilt es nun zu diskutieren. Gegebenenfalls sind Haushaltsmittel hierfür einzustellen.

# Projekt: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

---

- **Wortbeitrag:** Einrichtungsverkehr (Einbahnstraße) an der Kleinen Heide sollte zumindest zur Schulzeit geprüft werden, da hier eine Gefahr für Kinder gesehen wird. An Tagen, an denen der Müll abgeholt wird, müssten die Schulkinder teilweise auf die Straße ausweichen, da aufgrund der Mülltonnen auf dem Gehweg nicht ausreichend Platz vorhanden sei. Der angedachte Zebrastreifen an der Kreuzung Kleine Heide / Kalksbecker Heide östlich der Anbindung sollte durch einen Zebrastreifen nördlich des Knotenpunktes ergänzt werden, da für Kinder diese Regelung deutlich einfacher zu verstehen sei als bei einer Mittelinsel.
  - **Antwort:** Die Verkehrssituation auf der Kleinen Heide wird im Rahmen der Überprüfung der Anbindung Kalksbecker Weg / Kleine Heide überprüft.
- **Wortbeitrag:** Der Standort, der Zeitpunkt bzw. die Messlänge der Verkehrszählung werden hinterfragt. Die Aussage des Verkehrsgutachters, dass keine Maßnahmen am Kalksbecker Weg erforderlich sind, wird angezweifelt. Außerdem haben nach Ansicht der Anwohner die Messstellen nur kurz und an den falschen Stellen gestanden. An der Höltenen Klinke wurde nicht gemessen. Bei der Verkehrszählung sollte morgens zwischen 6.30 Uhr und 8.30 Uhr und zwischen 16.00 Uhr und 18.00 Uhr gemessen werden.
  - **Antwort Herr Schmitz und Herr Backes:** Der Verkehrsgutachter urteilt nach bundesweit objektiven, einheitlichen und vergleichbaren Vorgaben. Subjektiv kann von Anwohnern dies durchaus anders eingeschätzt werden. Die Empfehlung einer Querungshilfe und eines Linksabbiegers zur besseren Anbindung sowie Verkehrsgeschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang liegt ausgearbeitet vor. Die Maßnahmen an der Kreuzung Kleine Heide und Kalksbecker Weg sowie die Geschwindigkeitsreduzierungen befinden sich in der Prüfung. Die Kosten für die Mehrkosten am Kalksbecker Weg stehen nicht im Kostenübernahmevertrag mit dem Investor. Sie sind von der Stadt zu bezahlen bzw. in die Verhandlungen einzubringen. Die Aufweitung der Überquerungshilfe mit Linksabbieger ins Plangebiet auf dem Kalksbecker Weg geht zu Lasten von unbebauten Plangebietsgrundstücksflächen.
- **Wortbeitrag:** Die Überquerungshilfe mit Linksabbieger trage nicht zur Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Kalksbecker Weg bei.
  - **Antwort:** Der Linksabbieger mit Überquerungshilfe zeigt optisch den Ortseingang an. Die Fahrbahntrennung führt zu einer Änderung des Raumgefühls. Verkehrsteilnehmer verringern dadurch auch ohne Geschwindigkeitsbegrenzungen ihre Geschwindigkeit.
- **Wortbeitrag:** Die Verkehrsteilnehmer nutzen zu 90 % die Schleichwege zur Bundesstraße. Die Anwohner gehen von mehr als 200 Autos und Lkws zwischen 15 bis 16 Uhr aus. In den 1970iger Jahren sollten die Wege zurückgebaut werden. Heute kann man den Isfelder Weg bzw. die Wirtschaftswege zur Daruper Straße als Radfahrer kaum gefahrlos aufgrund des Verkehrs benutzen. Wenn der Baustellenverkehr und später der Plangebietsverkehr hinzukommen, werde die Situation untragbar. Wenn einem landwirtschaftliche Fahrzeuge entgegenkämen, gebe es regelmäßig ungünstige Verkehrssituationen. Die Straßen sind dafür nicht ausgelegt. Die Baustellenzufahrt darf für den Hausbau nicht geschlossen wird. Die meisten Häuser werden aus Fertigteilen oder Hilfselementen gebaut, die angeliefert werden müssen. Ohne die Baustellenzufahrt fahren sie an den Häusern vorbei. Neben Schall- und Erschütterungseinwirkungen sind auch die Kinder sind gefährdet. Es gibt seit Jahrzehnten Planungen. Wann kommen Sie? Die Baustellenzufahrt sollte bis zur Fertigstellung des letzten Hauses im Plangebiet offen bleiben. Es fehlt an einem Gesamtkonzept der Einbindung des Baugebietes in das Straßennetz.
  - **Antwort:** Die Anregungen werden mitgenommen und geprüft. Es muss sicherlich an verschiedenen Stellschrauben gedreht werden, wobei auch den Anwohnern etwas zugemutet werden muss.
- **Wortbeitrag:** Die Kreisstraße sollte durch eine Umgehungsstraße verlegt werden, um die anderen Straßen inkl. Wirtschaftswege zurückzubauen.

# Projekt: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

---

- **Antwort:** Die Anregung wird mitgenommen und geprüft.
- **Wortbeitrag:** Einige Bürger betonen, dass es ihnen nicht nur um die Bauzeit geht, sondern auch um den Verkehr, der in das Straßennetz an ihren Häusern vorbei induziert wird.
  - **Antwort:** Die Anregung wird mitgenommen und geprüft.
- **Wortbeitrag:** Wie sieht die Verkehrssicherungspflicht über meinen Privatweg aus? Wird er gesperrt?
  - **Antwort:** Die Verkehrssicherungspflicht klärt die Stadtverwaltung intern ab.
  - **Wortbeitrag:** Wann sind die Erschließungsfragen geklärt?  
**Antwort:** Vor der öffentlichen Auslegung steht die Erschließung fest. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des Wegs. Sobald der Investor Eigentümer ist, ist er dafür zuständig. Nach Abschluss der Erschließung gehen die Erschließungsmaßnahmen in städtische Hand über (mehrere Jahre). Schneeräumen, Fegen etc. gehören weiterhin zu den Pflichten der Anlieger.

## Wortbeiträge zum Themenblock Entwässerung

- **Wortbeitrag:** Die Planung sieht Grundstücksanhebungen im Bereich der Wendenanlage zu den Bestandsgrundstücken vor. An den Grenzen sind L-Steine bzw. Abböschungen geplant. Gibt es weitere Anhebungen zu den bestehenden Nachbargrundstücken? Das Oberflächenwasser soll bei starken Regenereignissen über die Fahrbahn abgeleitet werden. Im Bereich der Verkehrsanschlüsse (Kleine Heide, Kalksbecker Stichweg und Höltene Klinke) fließt es zumindest teilweise zu den Bestandsstraßen. Anwohnerhäuser sind auf Grundstücksniveau oder nur 0,13 m über dem Gelände gelegen. Im Plangebiet ist eine Mindestsockelhöhe von 0,3 m vorgeschrieben. Müssen wir bei starken Regenereignissen mit Überschwemmungen unserer Häuser rechnen?
  - **Antwort Herr Gomer:** In dem Wendenanlagenbereich, der angehoben werden muss, ist ein moderates Gefälle von 40 cm vorgesehen. Das Kanalnetz ist bereits sehr konservativ mit einer doppelten Kanalisation und sicher ausgelegt. Das Kanalnetz schafft 30 l/sec. Das Regenwasser wird nach Süden abgeleitet, Schmutzwasser in das vorhandene Mischwassersystem im Norden (max. 5 l/sec.) Nur bei sehr starken Regenfällen wird der Oberflächenabfluss über die Fahrbahn zum tiefsten Punkt im Plangebiet erforderlich sein. Die Fahrbahnen sind entsprechend so angelegt, weswegen teilweise Straßen und Grundstücke über dem heutigen Gelände um bis zu 1 m angehoben werden müssen. Zweifellos kann im Anschlussbereich nicht gänzlich eine Ableitung in die Bestandsstraße ausgeschlossen werden, weil dort eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist. Es sind aber davon nur Randbereiche betroffen, die nicht zum neuen Tiefpunkt im Plangebiet entwässern. Das Konzept wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Abwasserwerk erstellt. Herr Gomer sagt zu, dass er mit einem Anwohner Kontakt aufnimmt, um die Situation mit Straßengefälle und zum Grundstück vor Ort abzuklären.
- **Wortbeitrag:** Wohin fließt das Schmutzwasser?
  - **Antwort Herr Gomer:** Der Schmutzwasserkanal schließt an die Kanalisation im Kalksbecker Weg und Rotdornweg an. Die zusätzlichen Schmutzwassergaben sind sehr gering. Jeder Hauseigentümer hat sich mit hochwertigen Rückstaueinrichtungen im Haus vor Überschwemmungen abzusichern. Problematisch sind die Niederschlagswassergaben, nicht die Schmutzwässer. Im neuen Gebiet ist ein Trennsystem vorgesehen, kein Mischsystem.
- **Wortbeitrag:** Wohin fließen die Niederschlagswässer?

# Projekt: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

---

- **Antwort** Herr Gomer: Das Niederschlagswasser wird komplett in das zu erweiternde Hoch- / Regenwasserrückhaltebecken mit zusätzlich 1.700 m<sup>3</sup> abgeleitet. Die Drosselung in den Vorfluter (Gewässer) ist für ein hundertjähriges Hochwasser ausgelegt. Die 800 DN Zuleitung ist so bemessen, dass das Wasser in das Regenrückhaltebecken läuft. Das 5 m breite Leitungsrecht ist ausreichend zur Wartung der Hauptabwasserleitung. Die Unterhaltung ist bereits mit dem Abwasserwerk abgestimmt. Das Wasser kann nicht in das Baugebiet zurückstauen, weil das Hoch- / Rückhaltebecken vorher überläuft. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden dann überflutet. Das Gewässer, in das eingeleitet wird, muss gepflegt werden. Herr Gomer nimmt Kontakt mit dem Bürger auf, um die Entwässerungssituation für sein Grundstück zu erläutern.

## Wortbeiträge zum Themenblock Umwelt

- **Wortbeitrag:** Es wird unterstellt das Artenschutzgutachten berücksichtigt keine Eulen, Käuze und Turmfalken. Sie sind alle vor Ort. Anlieger haben sie gehört. Der Gutachter war in der Nacht nicht im Plangebiet.
  - **Antwort** Herr Schmitz: Das Artenschutzgutachten wird von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Coesfeld fachlich geprüft. Sie bewertet das Gutachten letztendlich. Eine Verhörexkursion des Gutachters am Abend (von 20.15 Uhr bis 22.45 Uhr) diene der Ermittlung etwaiger Eulenvorkommen (Steinkauz/Schleiereule) sowie möglicher Fledermausaktivitäten.
- **Wortbeitrag:** Die Bäume sind bereits weg. Rechtlich ist die Baumfällung zwar in Ordnung, aber konnte man nicht trotzdem welche erhalten.
  - **Antwort** Herr Schmitz: Landwirte haben vor 100 Jahren Bäume angepflanzt, um sie zu verheizen. Es gibt keine Baumschutzsatzung in Coesfeld. Würde man den alten Baumbestand stehen lassen, würde der Grundstückspreis für die zukünftigen Bauherren steigen.
- **Wortbeitrag:** Warum werden so viele Grundstücke geplant? Anstelle von mehr Grundstücksflächen sollte der Erhalt von alten Bäumen auch durch die Verlegung des Spielplatzes favorisiert werden. Die Bäume sollten auch erhalten werden, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu mindern. Außerdem verbessern sie das Wohngebietsklima, auch wenn sie aus ökologischer Sicht bzw. für Tiere nicht mehr so attraktiv sind. Welche Bäume sind zu schützen? Notfalls muss man ein paar Grundstücke opfern. Dort könnte dann zentral der Spielplatz entstehen. Es muss doch eine Schnittmenge, mit denen alle Beteiligten leben können, gefunden werden können. Es ist klar, dass es Geld kostet.
  - **Antwort:** Es wird ein Fachgutachten zum schützenswerten Baumbestand erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planung einzubeziehen. Ob die Bäume erhalten werden können, entscheidet letztendlich der Stadtrat.  
Herr Backes: Es besteht ein Ratsbeschluss aus dem Jahr 2006 der besagt, dass sich jedes Baugebiet selbst tragen muss. Der Stadt dürfen für die Entwicklung keine Kosten entstehen. Wodurch die Maßnahmen begrenzt sind. Der Entwickler legt die Kosten auf die einzelnen Grundstücke um. Wenn diese zu teuer werden, finden sie keine Käufer mehr und / oder der Entwickler sieht keine wirtschaftliche Basis und hört auf zu planen. In beiden Fällen entstehen keine neuen Bauplätze, die dringend

# Projekt: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

---

benötigt werden. Das Gebiet Kalksbecker Heide hat sich als sehr aufwendig herausgestellt.

- **Wortbeitrag:** Meine Photovoltaikanlage kann durch die geplanten Straßenbäume im Eingangsbereich zur Kleinen Heide verschattet werden. Die Bäume sollten nicht südlich des Grundstückes liegen. Sie können den Baum in meinem privaten Garten pflanzen, damit die Solaranlage nicht verschattet wird.
  - **Antwort:** Städtebaulich ist zweifellos die Torsituation zu bevorzugen, die Torsituation ist als Auftakt in die verkehrsberuhigte Zone von hohem öffentlichem Interesse. Stauden bringen nicht den gleichen Effekt. Wachsen sie über 1,00 m hinaus, bergen sie die Gefahr, die Sicht auf Kinder zu verdecken. Die Situation wird geprüft.
- **Wortbeitrag:** Meine beiden Linden neben dem geplanten Trafohäuschen werden durch die neuen Bäume eingeschränkt.
  - **Antwort:** Die Situation wird geprüft.
- **Wortbeitrag:** Ein Landwirt hat Interesse ein BHKW in einem Plangebiet zu bauen. Wäre hier nicht der geeignete Standort.
  - **Antwort:** Das Energiekonzept zeigt, dass selbst der Anschluss an das BHKW an der Maria-Frieden-Schule aufgrund der Leitungsmenge und der potentiellen Wärmeabnahme unwirtschaftlich ist. Beim Landwirt käme noch die Gasleitung vom Betrieb in das Wohngebiet hinzu. Es ist sehr zweifelhaft, dass es wirtschaftlich ist, auch weil immer mehr Passivhäuser entstehen. Der Landwirt bzw. Vorhabenträger soll sich mit seinem Interesse an die Stadt Coesfeld wenden.

## Wortbeiträge zum Themenblock Bauen

- **Wortbeitrag:** Die neue Bebauung sollte zum Bestand von zweigeschossigen Häusern mit Staffelgeschoss auf anderthalb geschossige Häuser mit Satteldach reduziert werden.
  - **Antwort:** Herr Tenhündfeld, Architekt, berichtet, dass aktuell eindeutig zweigeschossige Häuser mit Zeltdach von den Bauwilligen gewünscht werden. Hierauf sollte man eingehen.
- **Wortbeitrag:** Ein drittes Geschoss für Wohnräume sollte ausgeschlossen werden.
  - **Antwort:** Der Sachverhalt wird geprüft. Die meisten Bauanträge in Coesfeld sehen keine Keller mehr vor. Die Bewohner benötigen Abstell- und Technikräume. Sie liegen mittlerweile häufig im Spitzboden.
- **Wortbeitrag:** Von Investoren gebaute Doppelhäuser mit Mietwohnungsbau werden befürchtet.
  - Ja, Doppelhäuser mit Mietwohnungsbau sind möglich. Voraussetzung hierfür ist der Kauf von zwei Grundstücken. Etwa 10 % der Grundstücke sind für Doppelhäuser vorgesehen. Aktuell handelt es sich aber eher um ein Anlegermodell. Nicht jeder kann oder möchte ein Einfamilienhaus bauen.
- **Wortbeitrag:** Ist eine Bebauungsplanänderung möglich, sodass später Mehrfamilienhäuser zulässig sind.
  - **Antwort** Herr Backes: Ja, jeder Bebauungsplan kann geändert werden. Es ist dafür aber, wie jetzt auch, ein Verfahren notwendig.
- **Wortbeitrag:** Wie ist die Grundstücksvergabe?
  - **Antwort** Herr Schmitz: 60 % der Nutzer erhalten die Zuteilung über die Stadt Coesfeld.

# Projekt: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

---

- **Wortbeitrag:** Beim Aufstellungsbeschluss wurde von 50 bis 60 Wohnhausgrundstücken gesprochen. Nun sind 80 Wohnhausgrundstücke im Gespräch.
  - **Antwort Herr Backes:** Es kann sein, dass die Stadt überschlägig 50 Wohnhäuser ermittelt hat.
  - **Antwort Herr Tenhündfeld:** Das Konzept hat sich seit Beginn der Planung nicht wesentlich geändert. Doppelhäuser erhöhen die Anzahl der Grundstücke. Wir gehen von einem Doppelhausanteil aufgrund der Nachfrage von 10 % aus.
- **Wortbeitrag:** Können Tinyhouses berücksichtigt werden?
  - **Antwort Herr Schmitz:** Es bahnt sich woanders in Coesfeld eine Lösung an. Man werde es aber mit dem Investor prüfen.
- **Wortbeitrag:** Gibt es ausreichend Stellplätze?
  - **Antwort Herr Schmitz:** Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes wird wohl die neue Stellplatzsatzung in Kraft getreten sein. Der Nachweis hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Zusätzlich sind Besucherstellplätze in den Erschließungsstraßen vorgesehen.
- **Wortbeitrag:** Kann man schon etwas über die Grundstückspreise sagen? Die Grundstückspreise sind für Heimische kaum bezahlbar.
  - **Antwort Herr Tenhündfeld:** Nein, weil noch nicht alle Kosten bekannt sind und diese auf die Grundstücke umgelegt werden. Es wird sicherlich unterschiedliche Grundstückspreise je nach Lage geben. **Antwort Herr Schmitz:** Auch die städtischen Grundstücke stehen noch nicht fest.
- **Wortbeitrag:** Wie sieht die Parkplatzsituation im Plangebiet aus?
  - **Antwort:** 1,5 Stellplätze je Wohneinheit werden auf den privaten Grundstücken bereitgestellt. Zusätzlich sind 25 % für Besucher im öffentlichen Raum vorgesehen.

## Wortbeiträge zum Themenblock Immissionen

- **Wortbeitrag:** Das Neubaugebiet rückt an eine Windkraftanlage heran. Können die Windkraftanlagen ersetzt werden?
  - **Antwort Herr Backes:** Die Bestandsanlagen dürfen dort weiterhin Windenergie gewinnen. Sie halten nach den alten Schallgutachten die Schallorientierungswerte für ein Wohngebiet ein. Die Schattenwurfzeiten sind mit etwas unter 2 Stunden im Jahr auch gering. Ein Repowering ist nur in den Windkonzentrationszonen möglich. Das ist hier nicht der Fall. Falls die Anlage defekt ist, muss sie abgebaut werden.
- **Wortbeitrag:** Wie wurden die Anregungen zum besseren Schallschutz berücksichtigt?
  - **Antwort Herr Schulte:** Mit der begrünten Wand kann der Schallschutzschirm so nah wie möglich an die Schallquelle herangerückt werden, wodurch sich bei gleicher Höhe ein besserer Schallschutz ergibt. Eine Anhebung über die geplanten 5 m über Fahrbahn der Bundesstraße würde u. a. zu mehr Verschattung des Plangebietes führen.
- **Wortbeitrag:** Wurde mein Vorschlag der Wall-/Wandkombi geprüft?
  - **Antwort Herr Schulte:** Es gibt zwischen einem Schallschutzwall und -wand unzählige Kombinationsmöglichkeiten für den Schallschutz. Es sind hier die Wallwandkombination, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, und die Wand, die so nah wie möglich an der Bundesstraße steht, geprüft worden. Eine Wand spart Fläche ein, wobei ein Wall günstiger zu erstellen ist. Der Markt bietet unterschiedliche Systeme an. Bei einer Abweichung von der Regelneigung muss die

# Projekt: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

---

Statik geprüft werden. Der Entwickler entscheidet in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld über die geeignete Maßnahme, wobei Unterhaltungskosten auch zu berücksichtigen sind.

- **Wortbeitrag:** Das Schalldämmmaß im Vorentwurf ist nicht festgesetzt.
  - **Antwort Herr Schulte:** Richtig, es können nur Gabionen mit ausreichendem Schalldämmmaß verwendet werden. Die Pläne lagen nur als Vorentwurf aus.
- **Wortbeitrag:** Gibt es Reflexionen durch die Schallschutzwand auf die Bestandsbebauung?
  - **Antwort Herr Schulte:** Der Wortbeitrag wird aufgenommen und geprüft.
- **Wortbeitrag:** Können Photovoltaikanlagen auf dem oder am Wall oder der Wand installiert werden?
  - **Antwort Herr Schulte:** Aufgrund möglicher Reflexionen sind sie wenn überhaupt nur auf der Wall- / Wandkuppe und auch erst nach Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße umsetzbar. Der Straßenbaulastträger steht Photovoltaikanlagen überwiegend ablehnend gegenüber.

## Abschluss der Veranstaltung

Im Anschluss wurde der weitere Zeitplan vorgestellt. Es wird eine weitere Bürgerversammlung ergänzend zur öffentlichen Auslegung wahrscheinlich im Januar 2021 geben. Eine Bauinteressentenversammlung ist außerdem angedacht.