

# Protokoll



## **Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“**

### **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**26.05.2010 / Großer Sitzungssaal / Beginn 18:00 Uhr**

Teilnehmer:

ca. 30 Bürgerinnen und Bürger (mehr als nach anliegender Teilnehmerliste)  
Stadt Coesfeld – 1. Beigeordneter Thomas Backes, FBL 60 Ludger Schmitz  
Wolters Partner – Frau Wolters-Krebs, Frau Benson (Erarbeitung Bebauungsplan)

---

Zur Einführung erläutert Herr Beigeordneter Backes den Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans als wichtige Wohnbaulandentwicklung der kommenden Jahre mit sehr guten Standorteigenschaften. Ergänzend stellt er kurz den Verfahrensstand und das Ergebnis der bisherigen Diskussion in der Politik dar.

Für den inhaltlichen Einstieg in das Thema erläutert Frau Wolters-Krebs vom Büro Wolters Partner zunächst anhand von Fotos die heutige Typologie der Bebauung an der Osterwicker Straße und der Umgebung. Eine Restriktionskarte macht auf die Lärmvorbelastung des Neubaugebietes durch Straßen, Bahn, Parkplatz und Sportplatz aufmerksam.

Daran anschließend erklärt Frau Wolters-Krebs anhand eines Struktur-, Parzellierungs- und Bauweise- sowie eines Haustypenplans jeweils für zwei Erschließungsvarianten die beabsichtigten Ziele und Festsetzung des Bebauungsplans und die Anbindung an das Gebiet Blomenesch.

Für die Diskussion weist Herr Backes darauf hin, dass Interessenten für das Neubaugebiet bereits in einem anderen Termin informiert wurden und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vor allem der Information der Anlieger aus der Umgebung diene. Das Neubaugebiet werde abrechnungstechnisch gesplittet: Teil A - Darfelder Weg Neubaubereich und Altbaubereich zusammen mit dem Abschnitt Blomenesch als reine Ersterschließungsmaßnahme und Teil B - Bereich bis Osterwicker Straße, in dem auch die Abriss- und Herrichtungskosten der Gewerbebrache umgerechnet werden.

Die Diskussionsthemen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Anfrage wird betont, dass lediglich im Bereich der Osterwicker Straße vier stadtvillenartige Mehrparteienhäuser mit bis zu fünf/sechs Wohnungen zulässig sind, dies aber

nach Einschätzung von Immobilienfachleuten wahrscheinlich nicht nachgefragt ist. Aus städtebaulichen Gründen soll dies Ziel aber noch aufrecht erhalten werden.

Die Frage, ob das Baugebiet Blomenesch Mischgebiet bleibt, wird dahingehend beantwortet, dass der BP 122 dieses Gebiet nicht einschließt und eine planungsrechtliche Beurteilung weiterhin nach § 34 BauGB erfolgt.

- Erschließungssituation

Zur Erschließungssituation wird seitens der Bewohner des Gebietes Darfelder Weg/Blomenesch gefordert, den Darfelder Weg in Richtung Neubaugebiet zu sperren (Poller und Anlegung eines Wendehammers). Eine Durchlässigkeit vom Neubaugebiet wird abgelehnt, schon heute würde der Darfelder Weg als Schleichweg genutzt. Es wurde festgehalten, die Vor-/Nachteile einer Sperrung des Darfelder Weges in einem separaten Gespräch zu klären. Die Stadt weist darauf hin, dass der Darfelder Weg mit der Neubaugebietsplanung in Richtung Schulzentrum und auch wegen der Neuplanung des DB-Haltepunktes abgebunden wird.

Vertieft werden die Vor- und Nachteile der verkehrsrechtlichen Ausweisung von Tempo-30-Zone und verkehrsberuhigter Bereich „Spielstraße“ erörtert und begründet, warum eine Tempo-30-Zone favorisiert wird. Im Bebauungsplan können diese verkehrsrechtlichen Ausweisungen jedoch nicht festgesetzt werden.

Die Auswahl der Straßennamen für das Neubaugebiet liegt in der Zuständigkeit der Politik.

An der nordöstlichen Seite des Neubaugebietes zum Gebiet Blomenesch existiert ein ca. 2 m breiter unbefestigter Weg, der aus Sicht der Altgebietbewohner dringend zu sichern und zu erhalten ist. Nur ungern würde der täglich genutzte Radweg auf die neue Wohngebietsstraße verlagert.

Dieser Weg liegt zudem z.T. 2 m über dem Niveau des heutigen Ostendorf-Geländes. Diese Niveausprünge werden voraussichtlich auch zukünftig verbleiben.

Auf Nachfrage wird dargestellt, dass die Entsorgung an den Mischwasserkanal des Darfelder Weges anknüpft und die Stadtwerke voraussichtlich eine Gasleitung verlegen wollen.

Die Stadt versichert den Anliegern, dass im 2. Halbjahr 2010 die Straßenplanung des Blomenesch und des Darfelder Weges in enger Abstimmung mit den Nutzern erfolgen wird, die Thematik aber am heutigen Abend nicht weiter vertieft werden kann. Der Ausbau ist für 2011 geplant.

- Lärmschutz

Wie schon im Bereich des bebauten Abschnitts des Darfelder Weges ist vom Konrad-Adenauer-Ring bei Westwind mit Lärmimmissionen zu rechnen, die bei Neubaumaßnahmen einen Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich machen. Dieses Schallschutzmaß wird aber bereits durch den Einbau heute notwendiger Energiesparfenster

im geschlossenen Zustand erreicht. Dies muss jedoch im Neubaugebiet planungsrechtlich zwingend gefordert werden, während das Gebiet Blomenesch Bestandsschutz genießt.

Anwohner des Altbaugesbietes empfinden den Lärm bei Wettkampveranstaltungen auf der Kampfbahn B als teilweise störend. Die Stadt stellt heraus, dass hier kein Lärmschutz errichtet wird und die Sportvereine bisher im Rahmen der 18 zulässigen Einzelereignisse - zusätzlichen zum zulässigen Trainingsbetrieb außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten - agieren.

- Parkplatz KonzertTheater / Mehrzweckplatz

Mit der Verlagerung der Kirmes an die Holtwicker Straße ist auch noch der Wohnwagen- und Anhängerstandplatz der Schausteller durch die Stadt zu verlagern; ein endgültiger Standort ist aber noch nicht festgelegt.

- Kinderpielplatz

Zum Thema Kinderspielplatz wird gefragt, ob bei Überplanung des heutigen Spielplatzes am Darfelder Weg mit Baugrundstücken Ersatz geschaffen wird. Der Kinderspielplatz auf dem seitens der Stadt nur angepachteten Grundstück am Darfelder Weg wird aufgegeben. Die Stadt verweist auf Ratsbeschlüsse zur Versorgung des Stadtgebietes mit Kinderspielplätzen aus dem Jahr 2008/2009. Der attraktive Spielplatz im Baugebiet Citadelle soll das Neubaugebiet mitzuversorgen. Kleinkinder sollen auf den eigenen Grundstücken spielen; auch die zukünftig ruhigen Straßen ohne Durchgangsverkehr bieten Spielmöglichkeiten.

- Sonstige Belange

Noch nicht abschließend ist geklärt, ob mit den Grundstücksverkäufen ein Baugebot innerhalb einer bestimmten Frist ausgesprochen wird, um die Bautätigkeit zeitlich einzugrenzen.

Anwohner weisen darauf hin, dass dringend ein begleitender Fuss-/Radweg am Verbindungsweg Ostwicker-/Billerbecker Straße gebaut werden müsse. Herr Backes verweist auf die bereits seit Jahren dazu kontrovers geführten Diskussionen in der Politik und die fehlenden Haushaltsmittel.

Die Versammlung wird nach Erörterung aller Fragen um 20:10 Uhr beendet und Herr Backes dankt allen Beteiligten für die rege und sachliche Diskussion.

Für das Protokoll: Ludger Schmitz, FBL 60 – 04.06.2010