

## Protokoll

### Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ Bürgerinformationsveranstaltung

11.02.2014 PZ, 18.00 – 20.00



Teilnehmer:

ca. 150 Bürgerinnen und Bürger (79 auf Teilnehmerliste),  
Planungsbüro Planquadrat Dortmund: Herr Bauer  
Stadt Coesfeld: FBL 60 Ludger Schmitz, Dorothee Beck – FB60,  
ab 18.30 Uhr Herr Büscher, Frau Beunings – beide Grundstücksmanagement

---

Herr Schmitz, Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung und Verkehr, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutert den Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme um den weiteren Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung nachzukommen.

Das mit der Planung beauftragte Büro Planquadrat, vertreten durch Herrn Bauer, stellt die Planung im Detail vor. Zunächst erläutert Herr Bauer die Grundlagen des Planungsverfahrens mit der Lage des Planungsgebietes im Stadtgefüge, den Planungsebenen mit dem Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung und seinen Verfahrensschritten. Im Weiteren stellt er die Rahmenbedingungen, die in der Planung zu berücksichtigen waren dar: Erschließung vom Hengtering, Erhaltung von Bäumen, Grundstückserweiterungswünsche durch verschiedene Anlieger, Erhalt des Nachbarschaftstreffs. Daran anschließend erklärt Herr Bauer die Erschließung und die Bebauungstypen des Baugebietes und die geplanten zeitlichen Eckpunkte für das weitere Verfahren: Planoffenlage vom 07.04.-20.05.14, Satzungsbeschluss am 03.07.14, Vermarktung ab September 2014 und Erschließung des Baugebietes bis Mitte 2015.

In der von Herrn Schmitz geleiteten Diskussion wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Es wird befürchtet, dass die Anbindung des Baugebietes an den Hengtering zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereiches Hengtestraße/Wethmarstraße führt. Herr Schmitz erwidert auf diese Bedenken, dass durch die zusätzlichen 30 bis 40 WE das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöht wird.

Hinsichtlich des zu erwartenden Baustellenverkehrs über den Hengtering wird der Hinweis geäußert, dass die Anlieferung des Baugebietes außerhalb der Stoßzeiten von Schüler- und Berufsverkehr erfolgen sollte. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit der geplante Fuß- und Radweg zum Buchholzweg während der Bauphase als Baustraße genutzt werden kann, um eine zusätzliche Erschließung des Baugebietes für den Baustellenverkehr sicher zu stellen.

Es wird von einem Bürger darauf hingewiesen, dass der Buchholzweg zu 90% über die Anlieger finanziert wurde. Ein Nachweis, dass der Buchholzweg den Schwerlastverkehr des Baustellenverkehrs verkraftet, ist aus seiner Sicht notwendig. Beide Belange werden an die entsprechenden Fachbereiche der Stadtverwaltung weitergeleitet.

Auf Nachfrage, ob auf den Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wird erklärt, dass es sich im laufenden Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, bei dem ein Ausgleich nicht notwendig ist.

Eine Hinterlandbebauung auf den Grundstücken Buningweg und Hengtestraße ist nur bei einvernehmlicher Zustimmung der betroffenen Anlieger möglich. Ob eine rückwärtige Bebauung am Buningweg grundsätzlich möglich ist, erfordert noch eine Prüfung durch das Abwasserwerk, da ein Anschluss an den Buchholzweg sich als problematisch zeigt, dieser ist bereits ausgelastet. Die Erschließung der Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist ausschließlich über die Privatgrundstücke sicherzustellen.

Auf die Nachfrage, ob in dem geplanten Baugebiet ein Spielplatz vorgesehen wird, weist Herr Schmitz auf die geführte Spielplatzdiskussion hin: Die Planung eines zentralen Spielplatzes im Neubaugebiet Hengte, wurde im Zusammenhang mit der Schließung und Bebauung der bestehenden Spielplätze Hengtestraße und Hengteweg geführt. Als Ergebnis entschied die Politik eine Bestandssicherung der vorhandenen Spielplätze und damit auf Verzicht eines weiteren neuen öffentlichen Spielplatzes. Eine einvernehmliche Lösung im Bereich des Nachbarschaftstreffs könnte für Kleinkinder angedacht werden.

Die Frage, wie die Belastung der Böden einzustufen ist, wird auf Grundlage der vorliegenden Gutachten beantwortet. Der Kieselbelag wird für die Nutzung „Wohnen“ komplett geräumt und entsorgt. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass eine Unterkellerung wahrscheinlich schwierig wird, da das Baugebiet flächendeckend nach rd. 1m Bodentiefe Mergel aufweist.

Hinweise, dass mit den entstehenden 30 Bauplätzen, die Nachfrage an Grundstücken durch 200 gelistete Interessenten nicht gedeckt werden kann und inwieweit noch andere Baugebiete in der Stadt Coesfeld geplant sind, beantwortete Herr Schmitz mit dem Hinweis, dass derzeit nur kleinere geeignete Flächen zur Verfügung stehen, die aber nicht schnell auf den Markt gebracht werden können. Die Entwicklung eines größeren Baugebietes ist für Lette geplant. Der Bebauungsplan „Wohnquartier Hengte“ wird als selbstgenutztes Einfamilienhausgebiet konzipiert, dies wird durch Festsetzungen wie z.B. 2 Wohneinheiten pro Gebäude und auch vertragliche Regelungen wie Bauverpflichtung innerhalb von 2 – 3 Jahren gestützt.

Bezüglich der Grundstücksvergaben wurde darauf hingewiesen, dass eine Grundstücksvergabe über Verlosung als kontraproduktiv für eine Familienentwicklung angesehen wird. Manche Familien warten bereits lange auf einen Bauplatz in Coesfeld. Dieses Kriterium sollte auch eine Berücksichtigung bei der Verlosung der Grundstücke finden.

Als Zeitplan wurde von Seiten der Verwaltung mitgeteilt, dass die Interessenten nach den Sommerferien 2014 angeschrieben werden, so dass Vertragsabwicklungen im Herbst 2014 erfolgen können. Als Zahlungsziel der Kaufsumme ergibt sich daraus - Anfang 2015. Ein Baubeginn kann frühestens ab Juli 2015 kalkuliert werden. Verkauft werden erschlossene Grundstücke. Die Verträge enthalten eine Bauverpflichtung innerhalb von 2 – 3 Jahren.

Um bedarfsgerecht Planen zu können wurde ein Meinungsbild der Bauwünsche abgefragt: Das Ergebnis zeigte, dass sowohl die 1- wie auch 2-geschossige Bauweise nachgefragt wird, darüber hinaus besteht eine geringe Nachfrage nach Bungalow- und Doppelhausbauweise.

Für das Protokoll: Dorothee Beck, Fachbereich 60