

Protokoll Bürgerversammlung

10.04.2013

70. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ (Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB)

Projekt: 70. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“
Thema: Vorstellung des B- Plan Aufstellungsverfahrens und der aktuellen Planung
Ort: Pädagogisches Zentrum
Datum: 10.04.2013, 18.00Uhr

Teilnehmer: Hr. Schmitz Stadt Coesfeld
Hr. Erdelkamp Stadt Coesfeld
Fr. Vahlmann Stadt Coesfeld
ca. 200 Bürger (mehr als in anliegender Teilnehmerliste)

Zur Einführung stellt Herr Schmitz kurz die Lage des Gebiets vor und erläutert den Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans als wichtige Wohnbaulandentwicklung der kommenden Jahre mit sehr guten Standorteigenschaften.

Er weist darauf hin, dass aufgrund des Baulandbeschlusses, vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, die Neuerschließung von Bauland im Außenbereich vermieden werden soll. Aufgrund einer sich ändernden Bestattungskultur werden u.a. südlich Teile des Friedhofs in Zukunft nicht mehr belegt. Diese Flächen bieten sich in Ergänzung zu den Baugebieten „An der Loburg“ und „Nord- West“ als attraktive Lage zur Erschließung neuer Bauflächen an.

Im Folgenden erläutert Herr Schmitz anhand einer Power Point Präsentation zuerst die Erschließung des Baugebiets und die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines B-Plans. Er verweist auf die hier zu berücksichtigenden Gutachten zu den Themen Schall-und Geruchsimmissionen sowie Baugrund und Bodenbeschaffenheit.

Die Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans von „Grünfläche“ in „Wohnfläche“ wird besprochen.

Herr Schmitz beschreibt die Planungsgrundlagen, wie die Lage der vorhandenen Leitungstrassen und bestehenden Achsen und Verkehrsflächen, die zu der Anordnung der Grundstücke an einer Haupteerschließungsachse und zwei Sackgassen führten. Als Ziel des Rates der Stadt Coesfeld soll das Baugebiet mit großzügigen Grundstücken entwickelt werden.

Anhand einer Folie mit dem Entwurf des B- Plans werden die Festsetzungen erklärt, die aufgrund des BauGB zu bestimmen sind.

Herr Schmitz erklärt dass die Gestaltungsfestlegungen aufgrund einer politischen Entscheidung festgesetzt wurden. Die Verwaltung hat dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen als Diskussionsgrundlage mehrere Konzeptvorschläge vorgelegt. Diese Varianten gingen von geringen bis zu strengen Festsetzungen. Der Rat hat sich für die im Plan dargestellte Variante mit drei Baubereichen entschieden. Er verfolgt das Ziel, ein hochwertiges Gebiet zu entwickeln und die regionale Baukultur, u.a. durch den Einsatz von Klinkerfassaden und rot-brauner Dacheindeckung zu stärken.

Ein vorläufiger Terminplan wurde erläutert. Mit dem Baubeginn privater Bauherren ist demnach, frühestens im Frühjahr 2014 zu rechnen. Bis zum Beginn der Sommerpause 2013 soll voraussichtlich geklärt sein, wie die Grundstücke vermarktet werden.

Zum Abschluss fordert Herr Schmitz die Bürger auf, Fragen zu stellen.

Bürger 1 - Anliegerin an der Straße Kiebitzweide

a) Sie äußert Ihre Sorge, um der Entwicklung des Friedhofes zu einem unruhigen Ort in der Art eines Kinderspielplatzes. Sie hat sich dort angesiedelt im Vertrauen darauf, in einer ruhigen Nachbarschaft zu wohnen.

Antwort: Das Baugebiet wurde aufgrund des öffentlichen Interesses und der hohen Baulandnachfrage initiiert.

b) Der Standort des Kreuzes auf dem Friedhof sei in der Folge der Neuordnung nicht mehr in der räumlichen Mitte des Friedhofes.

Eine Neugestaltung der verbleibenden Friedhofsfläche kann bei der Kirche angeregt werden.

c) Der Schilfteich in der Mitte des Plangebietes habe sich zu einem Biotop entwickelt. In dem seitlichen Wassergraben habe sie einen Eisvogel gesichtet.

Die in Auftrag gegebenen Gutachten werden diese Entwicklung berücksichtigen.

d) Das Drainagesystem könne nicht beibehalten werden, Der hohe Wasserstand bereitet Probleme bei der Gründung.

Das Drainagesystem des Friedhofs wird funktionsfähig umgebaut. Probleme des Baugrunds sind bekannt. Der Boden wird aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchung als bebaubar eingestuft. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist voraussichtlich ein höherer Aufwand bei der Gründung erforderlich.

c) Sie bittet um eine Erklärung, warum in ihrem Gebiet (B-Plan 75) aufgrund der Festsetzungen des B- Plans nicht zweigeschossig gebaut werden durfte und in dem neuen Gebiet die Zweigeschossigkeit teilweise zugelassen wird.

Veränderte Randbedingung und das öffentliche Interesse der Baulandentwicklung führen zu diesen Festsetzungen.

d) Sie gibt zu bedenken, dass die Ein- und Ausfahrtssituation im Bereich des Kreisverkehrs Gefahrenpunkte birgt und aufgrund des dann zunehmenden Verkehrs gefährlicher würde.

Der Einfahrtsbereich ist bisher nicht als Unfallschwerpunkt bekannt. Das neue kleine Baugebiet mit 23 Wohnhäusern wird keine zu starke Belastung für den Einmündungsbereich darstellen, die Ausbauplanung wird darauf abgestimmt.

e) Der Zustand der Straße an der Kiebitzweide ist sehr schlecht. Wie und wann wird die Straße ausgebaut? Welche Kosten entstehen? Sie bittet darum, auf eine Pflasterung zu verzichten, da sie eine Schallbelastung befürchtet.

Wie hoch die Ausbaubeträge gemäß BauGB ausfallen werden, ist noch nicht geprüft. Voraussichtlich wird die Straße zeitnah, nach Beendigung der Baumaßnahmen des Plangebietes, also ggf. schon in zwei bis drei Jahren ausgebaut werden. Die Art des Ausbaus wird dann unter Berücksichtigung verschiedener Gesichtspunkte (u.a. Unterbau, Material, Begrünung) entschieden.

Bürger 2 - Anlieger an der Kiebitzweide

Was passiert im Rahmen des Ausbaus der Straße an der Kiebitzweide mit den vorhandenen Bäumen? Ist ein Ausbau der Straße als Allee denkbar? Die Bäume seien von den Anliegern gepflegt worden und in einem guten Zustand. Der Baum Nr. 6 sei erhaltenswert.

Der Anlieger wird gebeten eine konkrete Anfrage mit Bezeichnung der Bäume an den FB 60 zu richten, damit seine Anregungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können.

Bürger 3

a) Sind die Festlegungen im Bebauungsplan zu Fassadengestaltung etc. zeitlich begrenzt?

Nein. Diese Festsetzungen sollen dauerhaft gelten.

b) Wie kann ein Bauwilliger äußern, dass er gegen die Festlegung „kein Putzbau“ ist?

Diese Einwände sind zu formulieren und an die Stadt Coesfeld zu richten.

Bürger 4

Wie groß ist der Abstand der Baulinie im Abschnitt B von der Straße?

Fünf Meter.

Bürger 5

Wird es einen Bauzwang geben?

Ja, in den Kaufverträgen wird es einen zeitliche Frist geben, wann der Neubau begonnen werden muss. So kann das Baugebiet schnell abgeschlossen werden.

Bürger 6

Sind die Bodengutachten einsehbar?

Zur Offenlage im Juni werden die Gutachten über die Webseite der Stadt Coesfeld ins Netz gestellt.

Bürger 7

Warum wurden die Klinkerfarben und die Dachfarben in rot bis rotbraun festgelegt. Ein schwarzes Dach sei gestalterisch passender.

Die Entscheidung der Politik wurde vor dem Hintergrund getroffen, sich in dem Plangebiet die regionale Baukultur zu stärken.

Bürger 8

Ist das schwarze Dach ausgeschlossen?

Das schwarze Dach wurde im Plan ausgeschlossen, um ein unruhiges Bild von schwarzen und roten Dächern zu vermeiden.

Bürger 9

Wer ist der richtige Ansprechpartner, die Vorgaben zu überdenken?

Ein konkretes Schreiben an die Stadtverwaltung Coesfeld, sie wird die Bedenken an die Politik herantragen.

Bürger 10

Mit dem Aufbringen einer Solaranlage würde das Dach schwarz. Ist es dann noch zulässig?

In der Regel überdeckt die Solaranlage nur einen Teil der gesamten roten Dachfläche, ggf. ist die Solaranlage temporär.

Bürger 11

Wann kann mit dem Grundstückskauf begonnen werden?

Voraussichtlich wird vor der Sommerpause geklärt, wann und zu welchen Konditionen die Grundstücke vermarktet werden.

Bürger 12

Werden bei den Geruchsgutachten die Belastungen durch Westfleisch und die Kläranlage berücksichtigt?

Die Geruchsbelastung in einem Baugebiet darf an 10% der Tage im Jahr das normale Maß überschreiten. Die Belastungen durch Westfleisch und die Kläranlage sind temporär und überschreiten diese Grenze nicht.

Bürger 13

Sind Torflinsen oder Bodenprobleme bekannt?

Der hohe Grundwasserstand und die Beschaffenheit des Bodens sind bekannt, jedoch gibt es keine konkreten Hinweise auf Torflinsen. Der Boden wird aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchung als bebaubar eingestuft, voraussichtlich ist ein höherer Aufwand bei der Gründung erforderlich.

Bürger 14

Gibt es einen Anschlusszwang an die Gasversorgung? Sind Erdsonden zulässig?

Es gibt keinen Anschlusszwang. Es ist umgekehrt: Die Stadtwerke prüfen, ob sich eine Gasleitung angesichts sinkender Nachfrage rentiert. Erdsonden sind nach bisherigem Erkenntnisstand zulässig. Die Bohrung muss im Einzelfall entschieden werden. Diese Themen müssen noch abschließend geklärt werden.

Bürger 15

Wie viele Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgeschrieben?

Je Wohnung ein Stellplatz.

Bürger 16

a) Gibt es eine zweite öffentliche Versammlung zum Baugebiet?

In der Regel ist nur eine öffentliche Bürgerversammlung vorgesehen.

- b) Wann ist der Termin der Bürgerversammlung für das Baugebiet Hengte?
Ggf. noch vor Weihnachten 2013 oder Anfang des kommenden Jahres.

Bürger 17

Sind Doppelhaushälften möglich?

Es sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Im Baugebiet „Hengte“ werden voraussichtlich auch Doppel- und Reihenhäuser zulässig sein.

Bürger 18

Werden die Grundstücke im Baugebiet „Hengte“ kleiner?

Ja, voraussichtlich entstehen Grundstücksgrößen auch unter 430qm (kleinstes Grundstück hier im Plangebiet).

Bürger 19

Ist es möglich die Power-Point Präsentation, ins Netz zu stellen?

Wird geprüft.

Bürger 20

a) Werden die Zufahrten zu den hinter liegenden Grundstücken in die GRZ eingerechnet?

Die Grundstücksgrenzen sind noch nicht festgelegt. Es ist noch nicht abschließend festgelegt, ob die Zufahrten zur Grundstücksfläche gehören, oder ob Zufahrtregelungen mit Fahrrechten geplant werden.

b) Sind diese Zufahrten im Preis günstiger?

Ist noch nicht geklärt.

Bürger 21

Wird der Schilfteich aufgefüllt?

Ja.

Um 20:00 Uhr beschließt Herr Schmitz die Versammlung.

Aufgestellt am 15.04.2013, Monika Vahlmann, FB 60