

**Stadt Coesfeld**

**Protokoll der Bürgerversammlung am 05.10.2016**

**Bebauungsplan Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp und  
78. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Anlass	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Ort	Rathaus
Zeit	05.10.2016, 18:30 bis 19:30 Uhr
Teilnehmer	Herr Schmitz, Stadt Coesfeld, FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr (Leitung der Bürgerversammlung) Frau Aufenanger, Stadt Coesfeld, FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr Herr Lang, Büro WoltersPartner GmbH (Bauleitplanverfahren) Frau Bieber, Büro WoltersPartner GmbH  Ca. 29 Bürgerinnen und Bürger (siehe Anlage 1)

### **Eröffnung:**

Herr Schmitz eröffnet die Bürgeranhörung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erläutert Anlass und Ablauf der Veranstaltung und stellt die Planungsbeteiligten vor.

Er weist darauf hin, dass der Investor ECO.PLAN GbbH & Co. KG die neu entstehenden Grundstücke entwickeln und veräußern werden.

### **Planinhalte**

Herr Lang vom Büro WoltersPartner GmbH erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation (siehe Anlage 2) die Inhalte der derzeit vorliegenden Planentwürfe. Im Wesentlichen ging er dabei u.a. auf die folgenden Aspekte ein:

- Das Plangebiet liegt am Ortseingang der Stadt Coesfeld und wird über die Daruper Straße erschlossen. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehenden Wohngebiete Klinker und Im Ried. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet ist momentan landwirtschaftlich geprägt und beinhaltet ein bestehendes Grundstück mit Wohngebäude.
- Im Regionalplan wird die Fläche bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt und in der 78. Änderung zu „Wohnbaufläche“ geändert.
- Erschließung: Die Erschließung erfolgt über einen Zugang an der Daruper Straße. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen, die in den Eckbereichen zu Platzbereichen mit Stellplatzmöglichkeiten aufgeweitet werden. Eine Fuß- und Radweg schließt das Plangebiet an den westlichen Spielplatz und die angrenzenden Gebiete an.
- Bebauungsstruktur: Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Orientiert am Bestand und der aktuellen Nachfrage sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe bis 9,5 m zulässig. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, besonders im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu vermeiden. Die überbaubaren Flächen folgen dem Straßenverlauf. Die Vorgartenflächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen.
- Die Grundstücksgrößen bewegen sich voraussichtlich im Bereich von 400-500 qm.
- Da eine Südausrichtung nicht für alle Grundstücke möglich ist, wird die Hauptfirstrichtung so festgesetzt, dass eine Südausrichtung der Dachflächen möglich ist. Teile des Gebietes sind daher giebelständig zur Straße.
- Entlang der Daruper Straße ist Geschosswohnungsbau geplant. Die notwendigen Stellplatzflächen sind auf den Grundstücken in den überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zu errichten.
- Für das Bestandsgrundstück wird im nördlichen Bereich die Möglichkeit der Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich eröffnet.

- Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt wird auf die südliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserversickerung geleitet.
- Das Plangebiet ist durch die Daruper Straße Lärmimmissionen ausgesetzt, die aus städtebaulichen Gründen nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. einen Wall reduziert werden können. Der Bebauungsplan nimmt eine Zonierung vor und legt für die betroffenen nord-östlichen Grundstücke passive Schallschutzmaßnahmen fest. Außenbauteile müssen hier das erforderliche Schalldämmmaß aufweisen.
- Gestaltung: Die Außenwände sind in rotem bis braunem Sicht- / Verblendmauerwerk auszuführen. Die Dächer sind in rot, braun oder anthrazit zulässig. Dachgauben und -aufbauten sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind in Form von Buchenhecken zulässig, um ein einheitliches hochwertiges Straßenbild zu erhalten.

### **Fragestunde**

Nach den Ausführungen von Herrn Lang gab Herr Schmitz den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit, Fragen und Bedenken zu äußern. Die Fragen wurden den nachfolgenden Schwerpunktthemen zugeordnet:

- Grundstücksvergabe:

*Ein Bürger erkundigt sich, unter welchen Bedingungen Grundstücke vergeben werden. Außerdem wird gefragt, wie viele Grundstücke geplant sind, wann Vermarktung und Bau beginnen und welche Grundstückspreise angesetzt werden.*

Herr Schmitz erläutert, dass es zwar noch nicht abschließend feststeht, es aber aktuell nicht vorgesehen ist, Sozialkriterien für die Grundstücksvergabe anzusetzen.

Es sind 34 Grundstücke vorgesehen, wobei sich die Zahl noch verändern kann, sollte die Nachfrage eher in Richtung größere oder kleinere Grundstücke gehen.

Die genauen Kosten obliegen dem Investor. Einfluss auf die Grundstückspreise haben zum Beispiel die Kosten, die im Rahmen der Entwässerung und Grundstücksaufbereitung anfallen.

Die Grundstücksveräußerung erfolgt über die Firma ECO.PLAN. Baubeginn der Erschließungsmaßnahme ist voraussichtlich Herbst 2017. ECO.PLAN kann hinsichtlich der Grundstücksvergabe schon jetzt kontaktiert werden.

- Lärm:

*Ein Bürger erkundigt sich, ob die Lärmemissionen der Umgehungsstraße einbezogen wurden.*

Herr Lang erläutert, dass hier keine Beeinträchtigung besteht und auch die Grenzwerte eventueller Geruchsimmissionen unterschritten wurden.

- Gebäude

*Ein Bürger erkundigt sich, ob es auch Doppelhäuser geben wird. Ein weiterer Bürger erkundigt sich, ob eine Unterkellerung zulässig ist.*

Herr Schmitz erläutert, dass keine Doppelhäuser, sondern nur freistehende Einzelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser im Bereich Daruper Straße zulässig sind.

Zur Unterkellerung werden im Bebauungsplan keine Aussagen gemacht. Keller sind generell zulässig. Herr Schmitz weist darauf hin, dass dies aufgrund des Grundwasserstandes wahrscheinlich mit erhöhten Kosten verbunden sein wird.

- Freiflächen:

*Ein Bürger erkundigt sich nach dem genauen Ausbau der Fläche für Niederschlagsversickerung. Ein weiterer Bürger fragt, ob der Anschluss an den Spielplatz gesichert wird.*

Herr Schmitz erläutert, dass die Ausbauplanung für die Fläche für Niederschlagsversickerung noch nicht erfolgt ist und voraussichtlich eine Art Mulde entstehen wird. Zuständig hierfür ist das Abwasserwerk. Sollte es aus Sicherheitsgründen o.a. erforderlich sein wird die Fläche eingefriedet.

Der Spielplatz wird über den Fuß- und Radweg erschlossen, der auch den sicheren Weg zum Kindergarten oder zur Schule ermöglicht.

- Erschließung:

*Ein Bürger erkundigt sich nach dem Anschluss an die Daruper Straße. Ein weiterer Bürger fragt, ob es bereits Informationen zum Glasfaseranschluss gibt.*

Herr Schmitz erläutert, dass der Anschluss an die Daruper Straße untergeordnet bleiben soll und keine neue Kreuzungssituation beabsichtigt ist. Die neue Erschließung soll zudem nicht zu Lasten des Bestandes gehen sondern durch bewusst geplante Gebäude flankiert werden. Die Stellungnahme seitens des Kreises wird zudem erwartet, da die Kreisstraße 46 betroffen ist. Das Ortsschild wird ggf. verlegt, sodass an der betroffenen Stelle Tempolimit 50 herrscht.

Der Anschluss an das Glasfasernetz ist mit dem Investor abzustimmen.

### **Ende der Veranstaltung**

Herr Schmitz bedankt sich für die Mitwirkung sowie die Anmerkungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger. Er verweist auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme und auf die

Einschbarkeit der Planunterlagen und der vorliegenden Gutachten auf der Internetseite der Stadt Coesfeld. Die Veranstaltung wird gegen 19:30 beendet.

Coesfeld, den 10.10.2016

i.A. Lena Bieber

Anlage 1: Teilnehmerliste

Anlage 2: Präsentation