

Stadt Coesfeld

**77. Änderung Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“
Bebauungsplan Nr. 141 Gewerbegebiet östlich Erlenweg“**

**Protokoll der Bürgerversammlung am 25.08.2016, 19.30 Uhr
im Rathaus der Stadt Coesfeld**

Teilnehmer:

lt. beiliegender Teilnehmerliste

Stadt Coesfeld: Ludger Schmitz, Dagmar Aufenanger, Fachbereich Planung Bauordnung und Verkehr

Wolters Partner: Carsten Lang

Einführung

Herr Schmitz begrüßt die Teilnehmer, führt in die Thematik ein und erläutert Inhalt und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Er erläutert, dass in der Bürgerversammlung drei Planverfahren angesprochen werden sollen:

- 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld
- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“
- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“

Aufgrund der räumlichen Nähe der Planverfahren und der inhaltlichen Zusammenhänge werden die Planverfahren gemeinsam vorgestellt. Die Diskussion wird dann gegliedert nach den einzelnen Planverfahren durchgeführt.

Herr Schmitz übergibt das Wort an Herrn Lang, der die verschiedenen Bauleitplanverfahren vorstellt:

77. Änderung des Flächennutzungsplanes

In seiner Sitzung am 09.05.2016 hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen zu entwickeln.

Der Änderungsbereich der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld liegt am südlichen Ortsrand und umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2,05 ha - in einer Tiefe von rund 65 m - einen Grundstücksstreifen unmittelbar östlich des Erlenweges, nördlich und südlich der Straße „Am Ächterott“ sowie die Flächen zwischen dem bestehenden Rückhaltebecken des Tüskenbachs und den Gewerbeflächen am Erlenweg.

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten, soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand im nördlichen Teil des Änderungsbereiches vorbereitet werden.

Im Süden des Änderungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan östlich des Erlenweges bereits derzeit in einer Tiefe von ca. 65 m „gewerbliche Bauflächen dar, die derzeit aber noch ungenutzt sind. Ergänzend hierzu sollen auch der östlich daran angrenzende Grundstücksstreifen bis zum Rückhaltebecken des Tüskenbachs in die gewerbliche Baufläche einbezogen werden, um diesen Flächen insgesamt einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Damit wäre die Entwicklung von Bauflächen in diesem Bereich abgeschlossen.

Zu der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Frage gestellt oder Anregungen geäußert, sodass Herr Lang mit der Vorstellung der beiden Bebauungsplanverfahren fortfährt:

Bebauungsplan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg

Mit dem Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Rat der Stadt Coesfeld auch den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“ aufzustellen.

Das ca.1,8 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Straße Ächterrott und umfasst einen ca. 65 m breiten Grundstücksstreifen östlich des Erlenweges.

Im Süden endet das Plangebiet auf Höhe der - auf der gegenüberliegenden Seite des Erlenweges - bestehenden Wohnbebauung.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits angesprochene ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen durch ein ergänzendes Angebot sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes soll in Ergänzung der Bebauungsstrukturen westlich des Erlenweges eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in zwei Baureihen entwickelt werden. In Fortführung der bestehenden Bebauung ist eine zum Erlenweg giebelständige 1 ½ bis 2 - geschossige Bebauung mit Satteldächern vorgesehen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt jeweils gebündelt für vier Grundstücke durch kurze private Erschließungsstraßen ausgehend vom Erlenweg. Dadurch wird es möglich, auf direkte Grundstückszufahrten vom Erlenweg vollständig zu verzichten, wodurch die bestehenden Birkenreihe am Erlenweg weitgehend erhalten werden kann.

Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ergeben sich im Plangebiet gute Voraussetzungen zur Nutzung regenerativer Energien.

Für die Nutzung der Flächen wurde eine detaillierte wasserwirtschaftliche Planung erstellt, da zum einen der Verlauf des im Plangebiet verrohrten Tüskenbachs anzupassen ist und zum anderen am östlichen Rand des Plangebietes eine zusätzliche Flutmulde angelegt wird, die im Falle eines Überlaufs des Rückhaltebeckens des Tüskenbachs ein zusätzliches Retentionsvolumen bildet. Nördlich der Straße „Am Ächterott“ ist die Anordnung eines Rückhaltebeckens des Tüskenbachs vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser verträglich abzuleiten.

Um eine ausreichende Überdeckung der Kanalisationsanlagen sicherzustellen, ist das Gelände im Plangebiet um ca. 60 – 80 cm anzuheben.

In der nachfolgenden Diskussion wird insbesondere die Erschließungssituation thematisiert. Dabei werden weniger die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehre als Problem gesehen, vielmehr wird die hohe Belastung der Straße „Am Ächterott“ aufgrund von Durchgangsverkehren aus dem Bereich Kalksbecker Weg in Richtung Lette angesprochen. Kritisch gesehen wird insbesondere die Verkehrsbelastung im Bereich des derzeit als verkehrsberuhigten Bereichs ausgewiesenen Straßenabschnitt des „Am Ächterott“ mit dem unmittelbar nördlich angrenzenden Spielplatz. Dieser werde stark aus dem südlich der Straße „Am Ächterott“ gelegenen Baugebiet (Baurat Wolters Straße) frequentiert. Die Querung der Straße „Am Ächterott“ durch kleine Kinder stelle für diese aufgrund der Verkehrsbelastung und der teilweise gefahrenen Geschwindigkeit der PKW ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar.

Herr Schmitz führt hierzu aus, dass diese Problematik nur mittelbar mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbunden sei und seitens der Stadt die Gestaltung der Straße „Am Ächterott“ derzeit noch einmal geprüft würde.

Seitens einzelner Teilnehmer wird angeregt, hier eine veränderte Verkehrsführung vorzunehmen, beispielsweise eine Abbindung des Ächterotts im Kreuzungsbereich mit dem Erlenweg und Anbindung an den derzeit abgeordneten Erlenweg im Süden. Hierüber ergibt sich eine rege Diskussion unter den Anwesenden, aus der sich diesbezüglich kein klares Meinungsbild ableiten lässt. Gewünscht wird weniger eine veränderte Verkehrsführung im Bereich des Erlenwegs als vielmehr eine Reduzierung der Durchgangsverkehre, die das östlich anknüpfende Wirtschaftswegenetz als „Schleichweg“ und Abkürzung nutzen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Problematik der künftigen Baustellenverkehre hingewiesen. Herr Schmitz erläutert hierzu, dass für einen begrenzten Zeitraum eine geänderte Verkehrsführung durchaus denkbar wäre.

Diskutiert wird ebenfalls die Anordnung der Besucherstellplätze im Bereich des Erlenwegs. Die Überlegung im öffentlichen Straßenraum zwischen den Birken Besucherstellplätze auszuweisen wird grundsätzlich positiv aufgenommen. Es wird allerdings hinterfragt, ob die Anzahl der geplanten Stellplätze - bezogen auf die Anzahl der geplanten, aber auch schon vorhandenen Wohneinheiten am Erlenweg - ausreichend sei. Hierzu wurde seitens Herrn Schmitz ausgeführt, dass die geplante Anzahl an Besucherstellplätzen für die neu geplante Bebauung ausreichend sei. Insgesamt werde sich die Situation gegenüber dem heutigen Zustand verbessern, da es derzeit keine separat ausgewiesenen Stellplätze gebe.

Hingewiesen wird darüber hinaus auf die Entwässerungssituation im Bereich nördlich der Kreuzung Erlenweg/Am Ächterott.

Insbesondere wird dabei auf mangelnde Pflege und Unterhaltung des offenen Grabens parallel zum Erlenweg hingewiesen. Auch sei der Durchlass unter der B 525 die wesentliche Engstelle für den Abfluss des Wassers. Hierzu erläutert Herr Lang, dass die entwässerungstechnische Planung sicherstellt, dass es nicht zu einer Verschlechterung des Wasserabflusses in diesem Bereich kommen werde, da zusätzliche Retentionsräume geplant seien.

Positiv bewertet wird seitens der Anwesenden die aufgelockerte Bebauungsstruktur und die geplante Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Im Anschluss erläutert Herr Lang die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“

Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll im südlichen Teil des Erlenwegs auch der Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“ aufgestellt werden.

Das ca.1,4 ha große Plangebiet befindet sich nördlich im Anschluss an die bereits gewerblich genutzten Flächen am Erlenweg und umfasst einen ca. 100 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Erlenweg und dem Rückhaltebecken des Tüskenbachs.

Im Norden schließt dieser Bebauungsplan unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“ an.

Aufgrund des in Coesfeld weiterhin bestehenden Bedarfs an stadtnahen Gewerbeflächen – auch für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe – und des konkret dargestellten Bedarfs verschiedener Gewerbebetriebe sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 141 die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Arrondierung des bestehenden Gewerbebestands „Boschstraße“ in Richtung Norden geschaffen werden.

Damit werden die Grenzen der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich abschließend definiert.

Im Übergang zwischen den geplanten Gewerbeflächen und den angrenzend geplanten Wohngebiet ist zunächst ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m vorgesehen. Damit wird eine wirksame akustische und visuelle Abschirmung der Wohngebiete gegenüber der geplanten gewerblichen Nutzung geschaffen.

Ergänzend werden die Bauflächen im Plangebiet insgesamt auf Grundlage der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW eingeschränkt. Damit wird sichergestellt, dass keine Betriebe angesiedelt werden, die aufgrund der von Ihnen ausgehenden Emissionen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzungen führen könnten. Darüberhinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren im Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Um die Flächen innerhalb des Plangebietes für produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten, werden Einzelhandelsnutzungen und Betriebe, die sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen sowie die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Erlenweg sowie eine ergänzende Stichstraße in Richtung Osten. Von dieser Straße werden mit geringem Aufwand zwei weitere Gewerbegrundstücke erschlossen. Eine Anbindung des Gewerbegebietes an den Erlenweg in Richtung Norden ist weiterhin nicht vorgesehen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“ werden über verschiedene Verständnisfragen hinaus keine Anregungen geäußert.

Ende der Veranstaltung

Herr Schmitz bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürger für ihre konstruktive Mitwirkung und die sachliche Diskussion.

Er verweist nochmals auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme und Bereitstellung der Gutachten sowie weiterer Planunterlagen zum Verfahren auf der Internetseite der Stadt Coesfeld. Die Veranstaltung wird gegen 20.45 Uhr beendet.