



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 138 - WOHNGEBIET MEDDINGHEIDE II -

**Protokoll der Bürgerversammlung am
Montag, 11. Februar 2019**

Anlass: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Ort: Foyer der Kardinal-von-Galen-Schule, Am Haus Lette 5,
Coesfeld-Lette
Zeit: 11. Februar 2019, 18:30 Uhr bis 20:00 Uhr
Teilnehmer: Herr Schmitz, Stadt Coesfeld, FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr
(Leitung der Bürgerversammlung)
Frau Bomkamp, Stadt Coesfeld, FB 60 Planung, Bauordnung und Ver-
kehr
Herr Schürmann, DZ Immobilien + Treuhand GmbH (Erschließungsträ-
ger)
Herr Schnuis, Büro RaumPlan Aachen (Bauleitplanverfahren)
Ca. 50 Bürgerinnen und Bürger (siehe Anlage 1)

Eröffnung und Begrüßung

Herr Ludger Schmitz, Stadt Coesfeld, eröffnete die Versammlung und begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger. Er erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung und weist auf das bereits erfolgreich entwickelte Wohngebiet „Meddingheide I“ hin und erklärt, dass aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Lette nun unmittelbar neben Meddingheide I das neue Baugebiet „Meddingheide II“ entwickelt werden soll.

Zum Ende der Begrüßung und Einführung richtete Herr Schmitz die Frage an die Anwesenden, wer im Umfeld des neuen Baugebietes wohne bzw. wer Interesse an einem Baugrundstück hat. Die Mehrheit der anwesenden Bürgerinnen und Bürger waren Bauinteressenten. Darauf übergab Herr Schmitz das Wort an Herrn Schnuis vom Büro RaumPlan.

Planinhalte

Herr Uwe Schnuis, Büro RaumPlan Aachen, stellt sich kurz vor und erläuterte anhand einer Präsentation die Inhalte der einzelnen Planungsschritte. Hierbei ging er im Wesentlichen auf folgende Aspekte ein:

- Grundlage für den Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan, der bereits im Verfahren zu Meddingheide I mit der 73. Änderung so geändert worden ist, dass eine Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes möglich ist.
- Restriktionen für das Plangebiet sind der eindringende Verkehrslärm seitens der Bundesstraße und der Coesfelder Straße und Geruchsbelästigungen durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe.
- Das Geruchsgutachten zeigt für das Plangebiet Werte zwischen 0,12 und 0,15.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse ist keine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich und ein Versickerungsbecken am Rand des Baugebietes erforderlich.
- Für Meddingheide II kann das Artenschutzgutachten von Meddingheide I herangezogen werden, weil es auf der Grundlage der 73. FNP-Änderung erstellt wurde. Es sagt aus, dass ein Vorkommen von geschützten Tierarten auszuschließen ist. Das Plangebiet bildet im heutigen Zustand keinen hinreichenden Lebensraum für das Vorkommen von Feldlerchen, da aufgrund der geringen Größe und der dreiseitig angrenzenden Bebauung kein offener Landschaftsraum vorliegt, der üblicherweise von Feldlerchen genutzt wird.
- Das städtebauliche Konzept sieht eine Ringstraßenerschließung vor, welche mit zwei Einmündungen an den Peilsweg und mit einer an die Coesfelder Straße anschließt. Zusätzlich sind fünf Stichstraßen geplant, die die inneren Grundstücke erschließen. Insgesamt erhält das Plangebiet ein ähnliches Erscheinungsbild wie Meddingheide I. Südlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, der von einem Graben begleitet wird. Im Südwesten ist ein Versickerungsbecken vorgesehen und am Peilsweg ein 1.000 m² großer Kinderspielplatz, welcher nicht nur für Kinder der Wohnbaugebiete Meddingheide I und II, sondern für den Südteil Lettes vorgesehen ist. Entlang der Coesfelder Straße ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ein Lärmschutzwall geplant, der auf der innenliegenden Seite privatisiert und somit den Grundstücken teilweise zugeschlagen wird.
- Die Ringerschließung im Plangebiet ist heterogen aufgebaut. So soll die Planstraße 1 als 30er Zone und die Planstraßen 2 und 3 als Spielstraße mit einem Tempolimit von 7 km/h ausgebaut werden. Der Verkehr wird durch das neue Baugebiet laut Gutachter im Vergleich zum Gutachten für Meddingheide I am Peilsweg und an der Kreuzstraße leicht abnehmen, an der Straße Meddingheide leicht und an der Coesfelder Straße stark zunehmen.

- Trauf- und Firsthöhen und Bauweise sollen innerhalb des Baugebietes entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Situation differenziert festgesetzt werden.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf den Wirtschaftsweg werden Lärmpegelbereiche abgegrenzt. Hier sind jeweils die entsprechenden erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. U.a. durch die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb der Grünflächen kann der Eingriff in den Naturhaushalt zu ca. 67,7 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
- Für Meddingheide II wurde ein Wärmekonzept erstellt. Ergebnis war, dass sich dezentrale Systeme mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlagen am besten eignen.
- Zum Schluss der Präsentation wurden die einzelnen Schritte des Verfahrens erläutert

Herr Schnuis dankte dem Plenum für die Aufmerksamkeit und übergibt das Wort an Herrn Schmitz.

Fragerunde

Nach den Ausführungen von Herrn Schnuis gab Herr Schmitz den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Bedenken oder Anregungen zu äußern. Diese Fragen wurden den nachfolgenden Schwerpunktthemen zugeordnet:

- Lärmschutz

Ein Bürger fragt, ob der geplante Lärmschutzwall unbedingt nötig sei, da er die Sicht auf Lette versperren und zudem am Ortseingang nicht schön aussehen werde, was am realisierten Lärmschutzwall entlang der Umgehungsstraße bereits jetzt zu sehen ist. Er fragt, ob es keine alternative Lösung zu einem Wall gäbe.

Herr Schmitz erläutert, dass der Lärmpegelbereich IV ohne Wall deutlich weiter in das Wohngebiet hineinreichen würde, weswegen ein aktiver Lärmschutz an dieser Stelle erforderlich wird. Einzige Alternative wäre eine Lärmschutzmauer, welche aber städtebaulich keine bessere Lösung für diesen Bereich darstellt.

- Artenschutz

Ein Bürger merkt an, dass das Artenschutzgutachten von 2016 doch bereits recht alt sei und welche Voraussetzungen gegeben sein müssten, um es zu aktualisieren. Er fragt, ob ein Feldhamsterverdacht für eine Aktualisierung ausreichen würde.

Herr Schmitz antwortet, dass ein drei Jahre altes Artenschutzgutachten keineswegs veraltet sei, da sich auch an den örtlichen Gegebenheiten nichts geändert habe. Bei einem Feldhamsterverdacht müsste das Gutachten allerdings aktualisiert werden. Zudem weist er auf die zurzeit laufende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hin, die ihrerseits ihre Bedenken und Anregungen ebenfalls noch abgeben. Diese bittet er noch abzuwarten.

- Grundstücksgrößen

Ein Bürger merkt an, dass im Innenbereich (WA 2) alle Grundstücke eine Größe von rund 600 m² besitzen und damit größer sind als im Baugebiet Meddingheide I. Er hält die Grundstücke für zu groß, vor allem im Hinblick auf die Grundstückspreise, die dadurch recht hoch werden. Ein Bürger ist anderer Meinung und befürwortet die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen.

Herr Schmitz weist darauf hin, dass die Parzellierung des Plangebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist und sich die Parzellierung danach je nach Nachfrage noch ändern

könne. Die großen Grundstücke ergeben sich durch den Zuschnitt des Plangebietes, wenn eine Gebäudereihe mehr eingeplant würde, wären die Grundstücke deutlich kleiner. Der letztendliche Zuschnitt wird sich jedoch an der Nachfrage richten.

- Stichstraßen

Eine Bürgerin fragt, ob die Stichstraßen öffentliche oder private Wege sind.

Herr Schmitz und Herr Schnuis antworten, dass es sich bei den fünf Stichstraßen um Privatwege handelt, welche dann mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden.

- Sozialer Wohnungsbau

Ein Bürger merkt an, dass bei sozialem Wohnungsbau eine maximale Grundstücksgröße vorgegeben ist.

Herr Schmitz merkt dazu an, dass nach jetzigem Stand der Planung kein sozialer Wohnungsbau vorgesehen ist.

- Spielplatz

Eine Bürgerin regt an, mit dem Bau des Spielplatzes so schnell wie möglich zu beginnen.

Herr Schmitz nimmt dies als Anregung auf.

- Baubeginn und Dauer

Ein Bürger fragt, wann mit dem Bau begonnen wird.

Herr Schmitz sagt, es gebe noch keinen bestimmten Termin für den Baubeginn. Wenn jedoch alles positiv verläuft, ist im Sommer mit dem Satzungsbeschluss zu rechnen und unter Vorbehalt könnte ab Herbst dieses Jahres mit den Vorbereitungen zum Bau begonnen werden.

- Konflikt Photovoltaik und Schatten der Bäume

Ein Bürger weist auf einen Konflikt zwischen Photovoltaikanlagen und dem Schatten großer Bäume hin.

Herr Schmitz stellt zunächst klar, dass es sich bei Meddingheide II um keine Klimaschutzsiedlung bzw. Ökosiedlung handelt, dafür müssten viel höhere Anforderungen erfüllt werden. Die Schatten der Bäume behindern die Photovoltaikanlagen nur dann, wenn es sich um großwachsende Bäume handelt. Hier ist es angebracht, besonders im öffentlichen Straßenraum eher kleiner wachsende Bäume zu pflanzen, welche die Photovoltaik- und Solaranlagen nicht beeinträchtigen.

- Geschossigkeit

Ein Bürger fragt, ob im mittleren Bereich (WA 2) nur zweigeschossige Gebäude errichtet werden dürfen.

Herr Schmitz und Herr Schnuis verneinen die Frage, denn die Zweigeschossigkeit ist ein Maximalwert, sodass dort auch eingeschossige Gebäude errichtet werden dürfen.

- Quadratmeterpreise

Ein Bürger fragt, ob schon Quadratmeterpreise feststehen.

Herr Schmitz antwortet, es stehen noch keine Preise fest.

- Grundstücksverteilung

Mehrere Bürger fragen, wie die Grundstücke verteilt werden, ob dies wieder so wie in Meddingheide I geschieht und ob bereits ein Termin für den Beginn der Bewerbung feststeht.

Herr Schmitz gibt an, dass dies noch nicht feststehe, wobei er das Verteilungsverfahren für Meddingheide I für gerecht hält. Auch ein Termin steht noch nicht fest.

- Eigentum / Vermietung

Ein Bürger stellte die Frage, ob im Baugebiet auch Häuser vermietet werden können.

Herr Schmitz erklärt, dass die Entscheidung hierüber beim Stadtrat liegt, welcher hierzu noch keine Entscheidung getroffen hat. Dennoch kann bereits jetzt gesagt werden, dass Meddingheide II vorrangig für den Erwerb von Eigentum gedacht ist, eine letztendliche Entscheidung sich aber aus der Nachfrage ergibt.

- Sozialkriterien

Eine Bürgerin fragt, ob die Sozialkriterien für Meddingheide II gelten oder nicht.

Herr Schmitz antwortet, die Sozialkriterien gelten auch für Meddingheide II. In Meddingheide I hat man sie ausgesetzt, um alle Grundstücke veräußern zu können.

- Materialität

Bürger fragten, ob es bestimmte Festsetzungen zu Materialien gebe.

Herr Schmitz und Herr Schnuis bejahen die Frage. Es gibt Festsetzungen zum Material der Fassaden sowie zur Materialität der Dächer, welche für das gesamte Plangebiet gelten. Die genaue Beschreibung ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

- Baugebiet Coesfeld Kalksbecker Heide

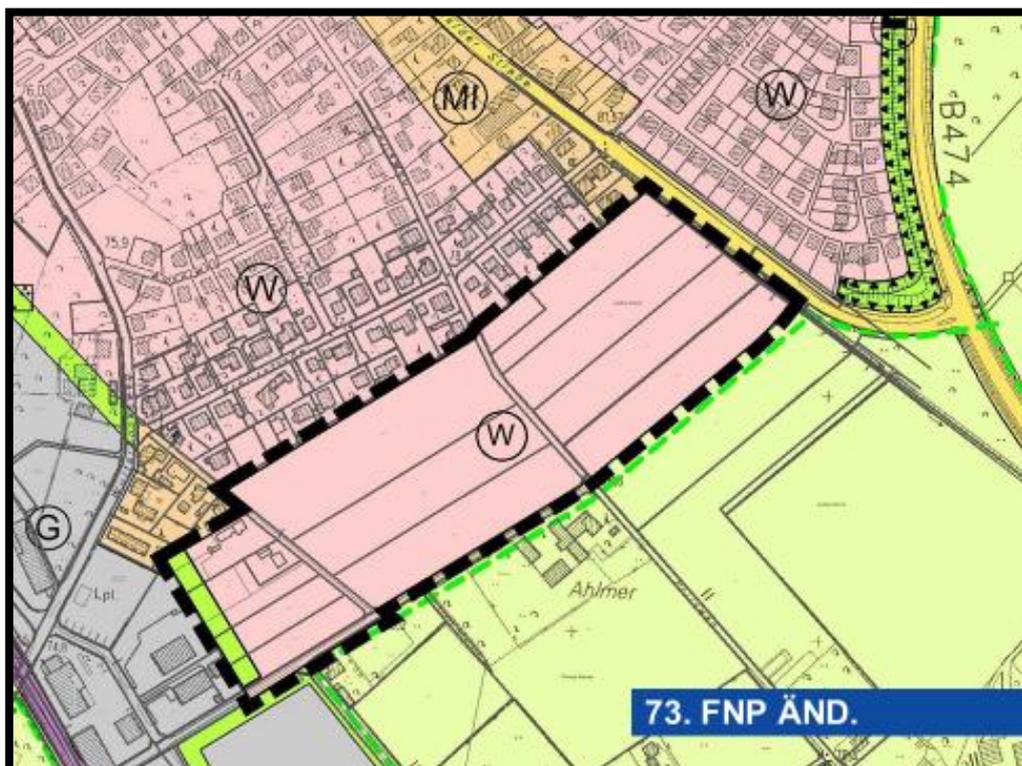
Ein Bürger fragte, ob das Baugebiet Kalksbecker Heide noch vor Meddingheide II entwickelt wird.

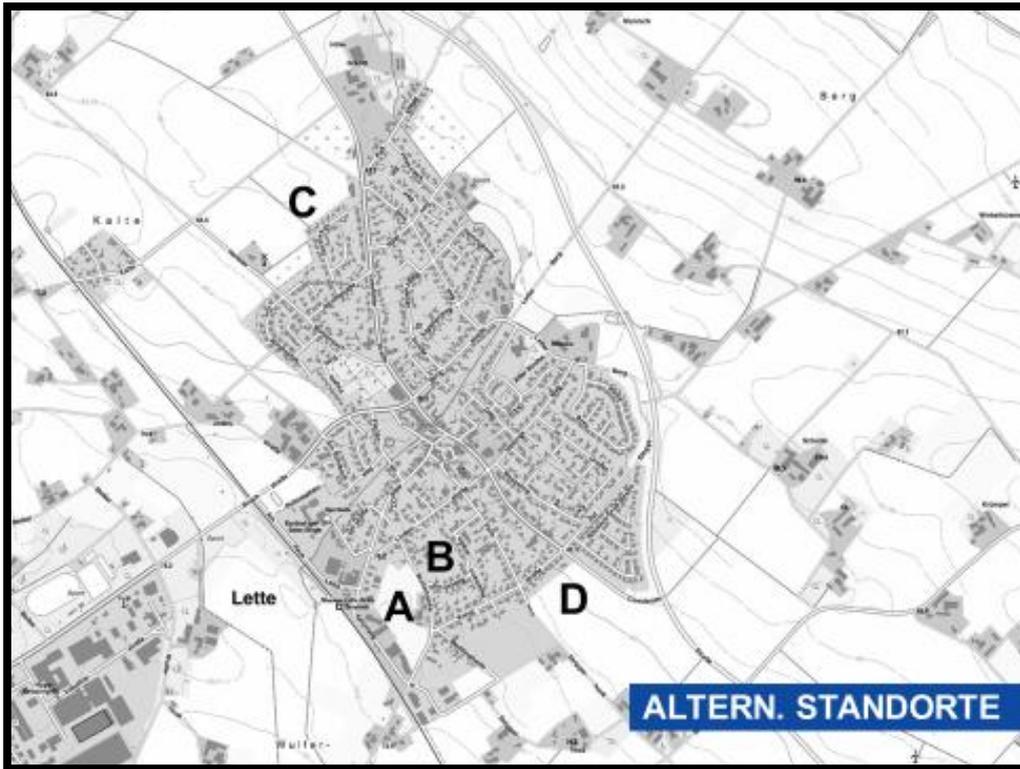
Herr Schmitz antwortet, dass Meddingheide II vorher entwickelt wird, das Verfahren für die Kalksbecker Heide stehe noch am Anfang, dort stehen zudem noch keine Termine fest.

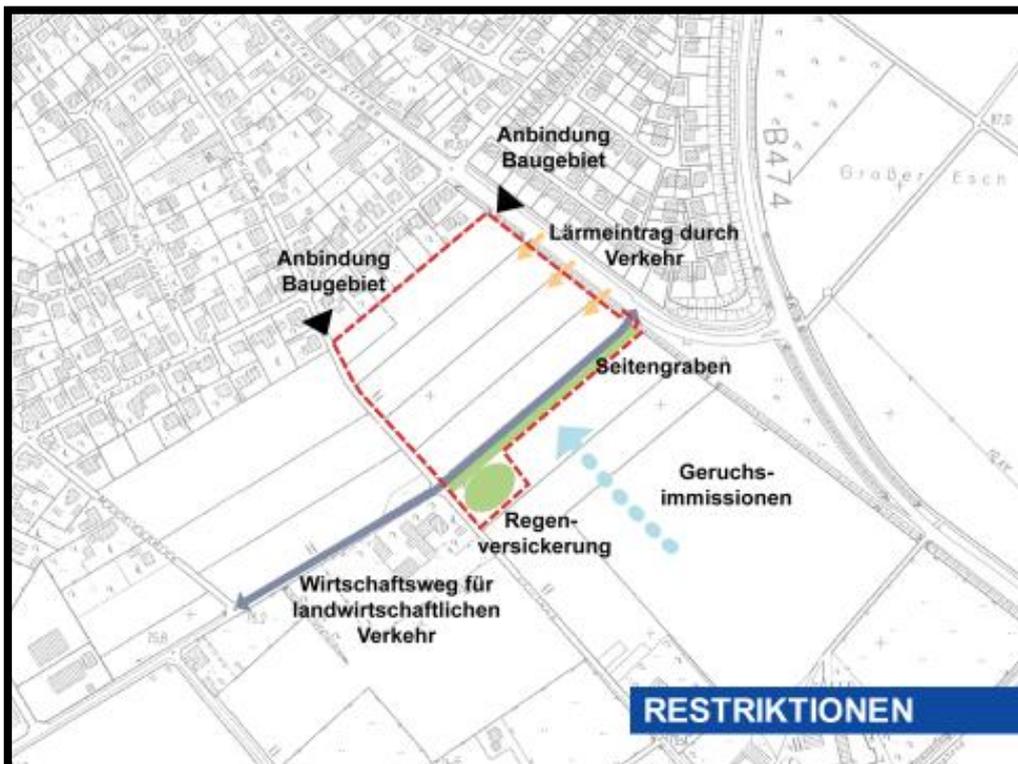
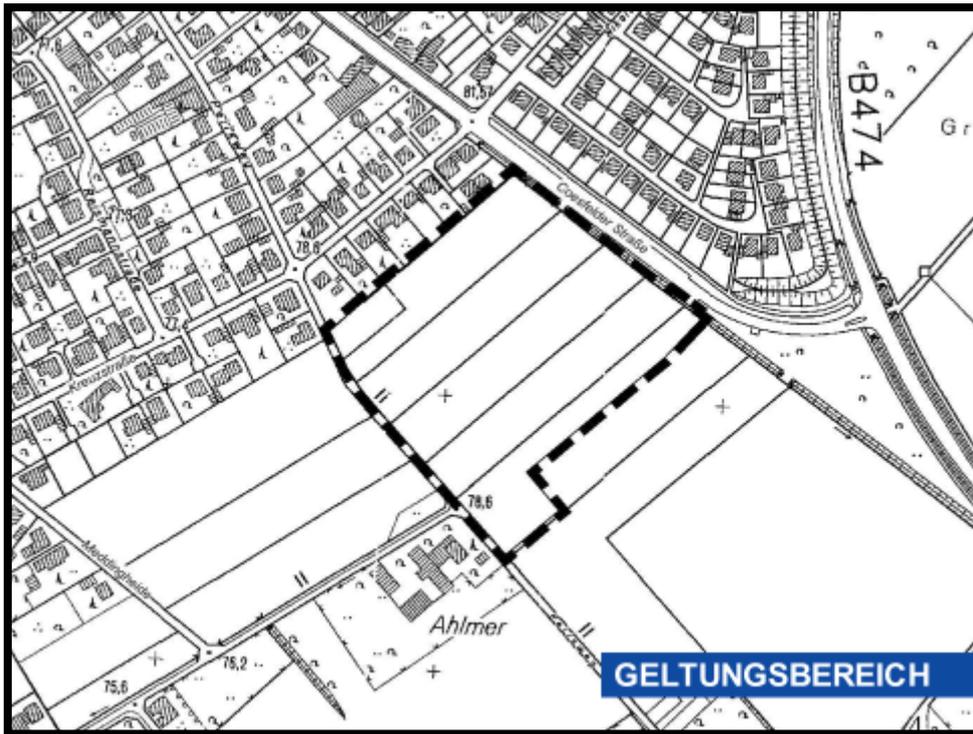
Ende der Veranstaltung

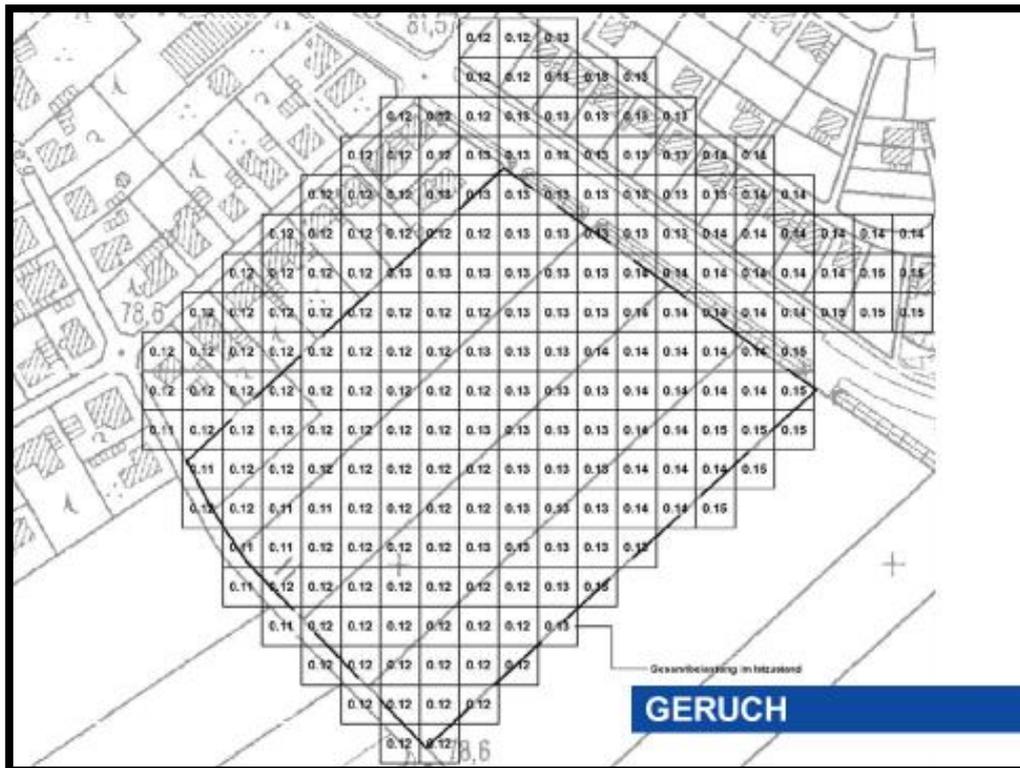
Herr Schmitz bedankt sich bei allen für das Interesse und er verweist auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme und bittet bei Fragen sich einfach an die Stadt Coesfeld zu wenden.

Anlage 1 Präsentation
Anlage 2 Teilnehmerliste









- Grundwasserspiegel 3,30 m – 3,70 m unter Geländeoberkante
- Die oberen Sande weisen ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf
- Die unteren Sande weisen wasserstauende Eigenschaften auf, deswegen keine dezentrale Versickerung
- Der östliche Teilbereich weist sehr schutzwürdige Böden auf

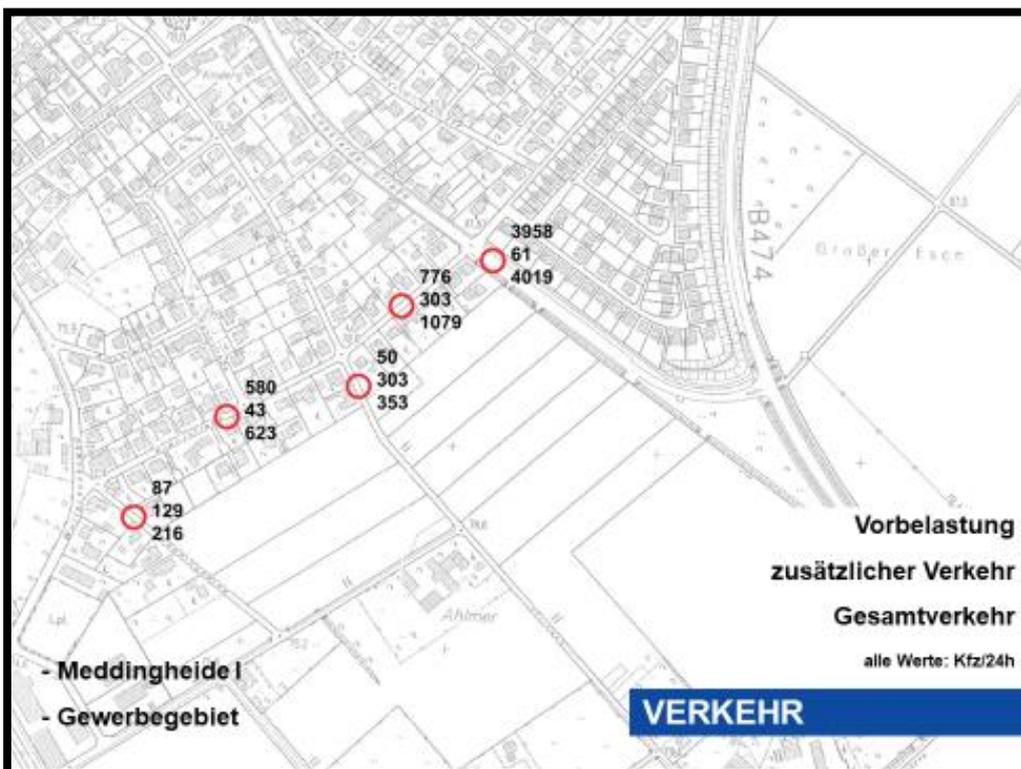
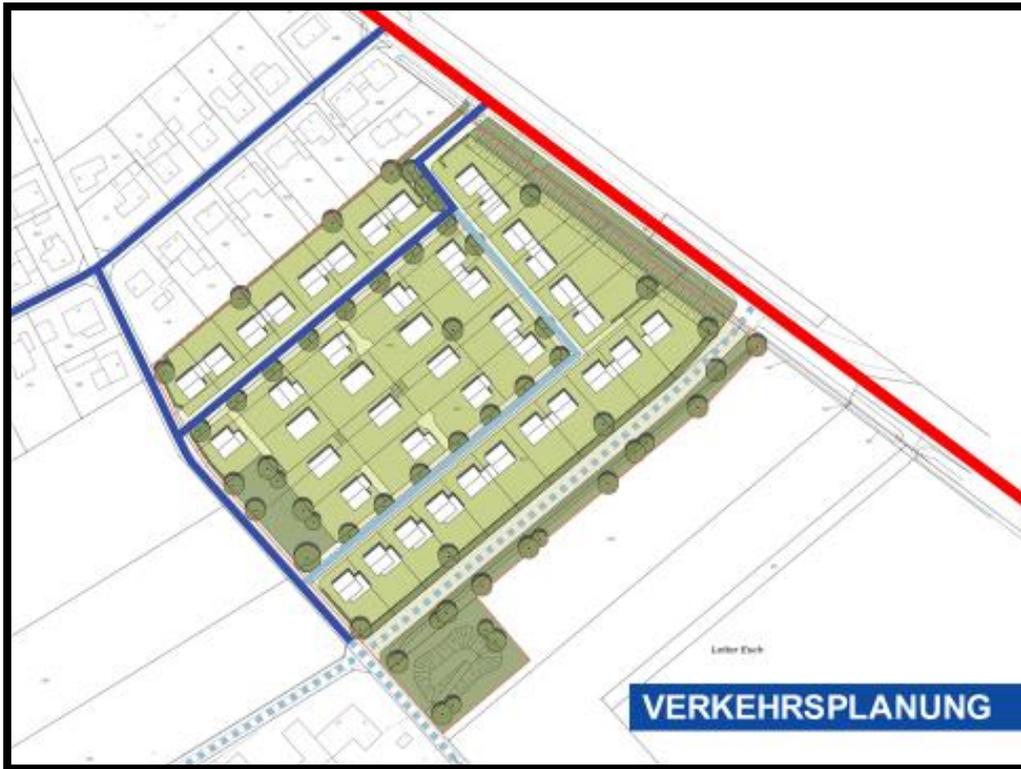
BODENSCHUTZ

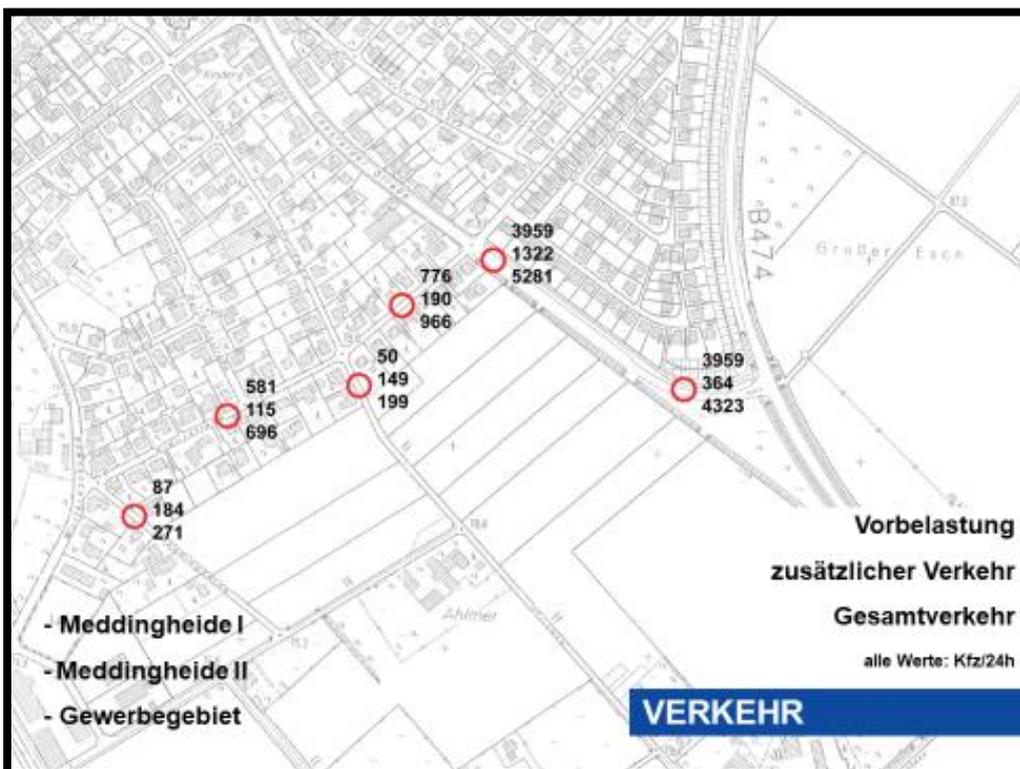
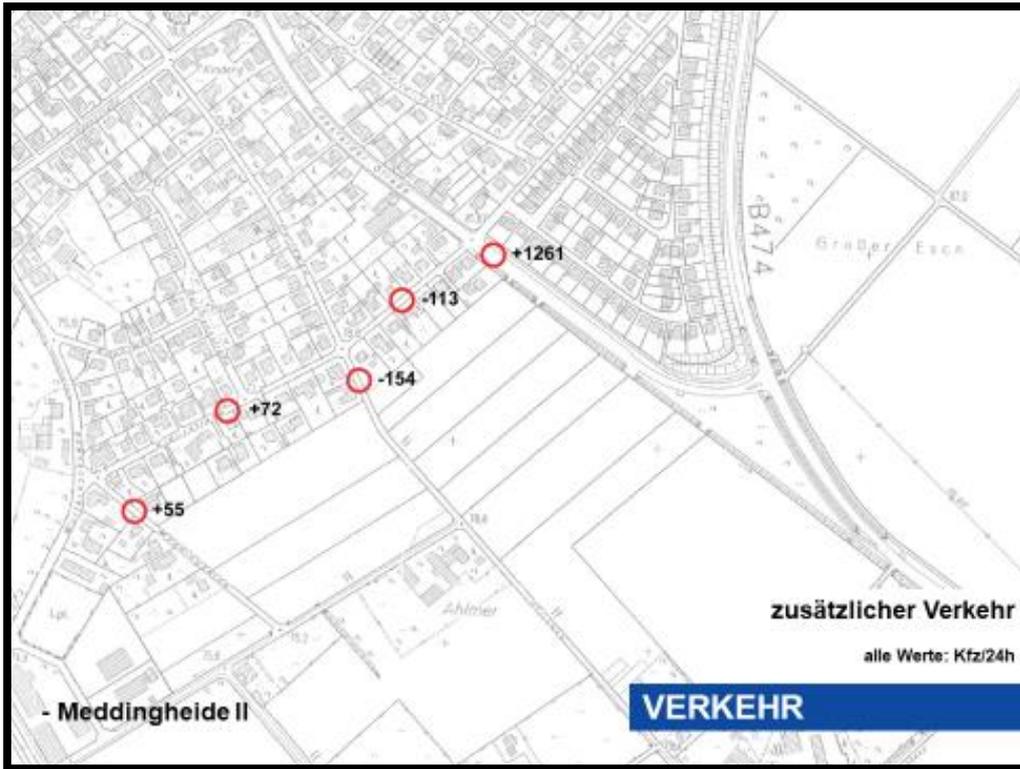


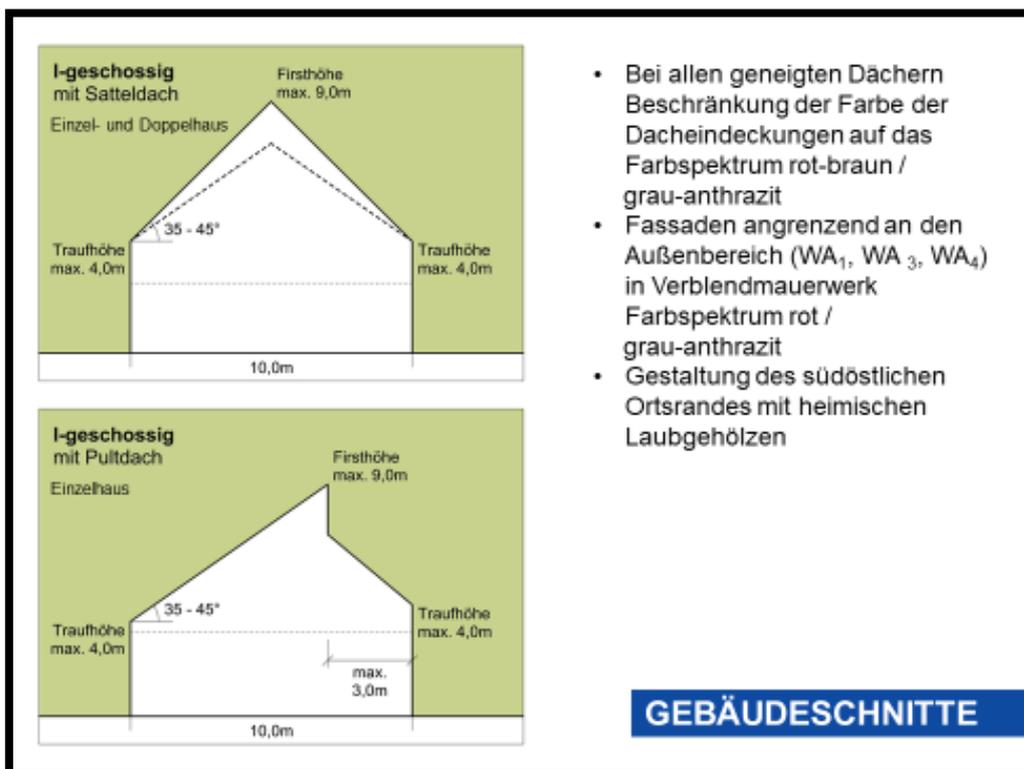
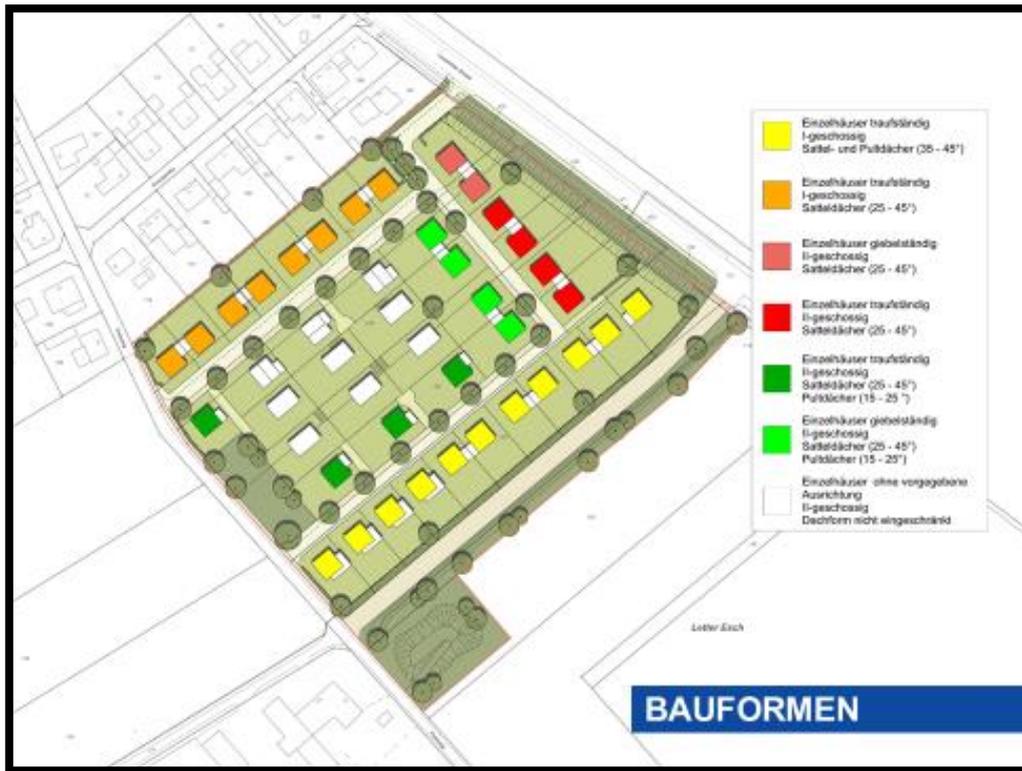
- Vorkommen von geschützten Tierarten sind auszuschließen
- Das Plangebiet Meddingheide II bildet im heutigen Zustand keinen hinreichenden Lebensraum für das Vorkommen von Feldlerchen, da aufgrund der geringen Größe und der dreiseitig angrenzenden Bebauung kein offener Landschaftsraum vorliegt, der üblicherweise von Feldlerchen genutzt wird.

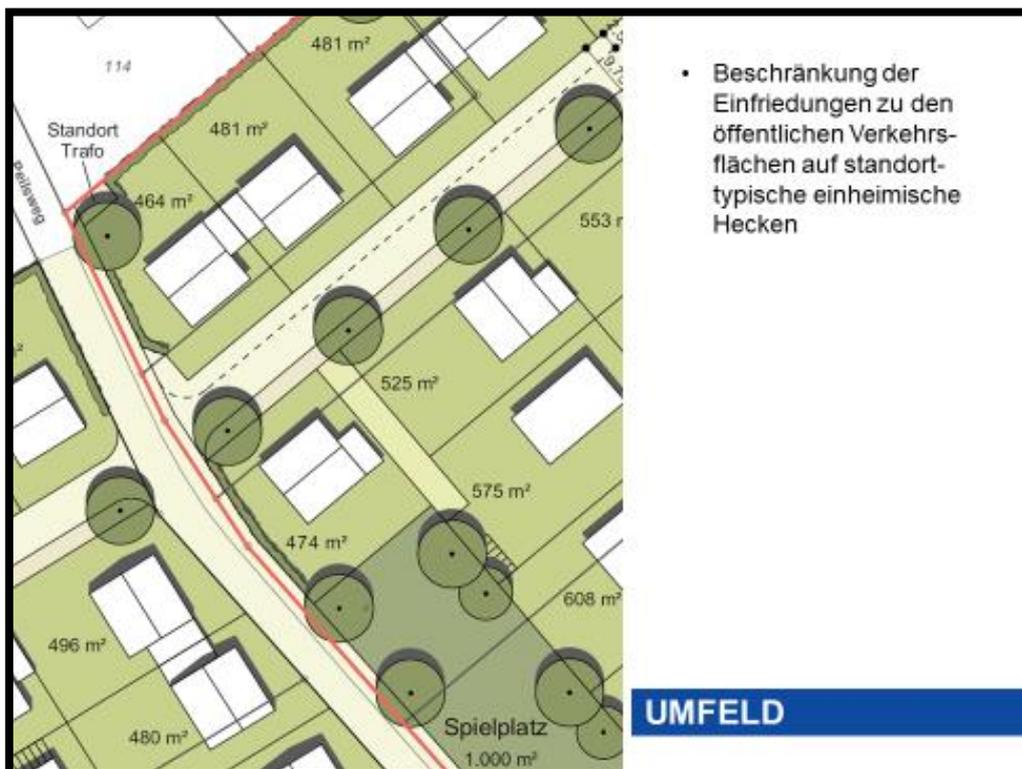
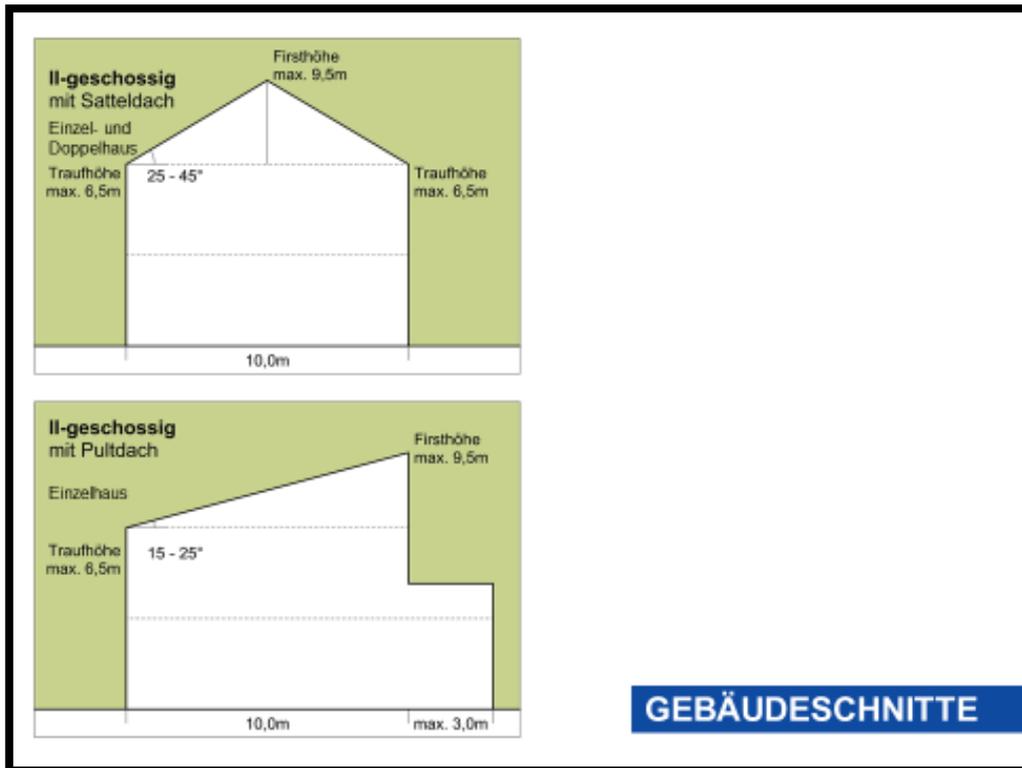
ARTENSCHUTZ

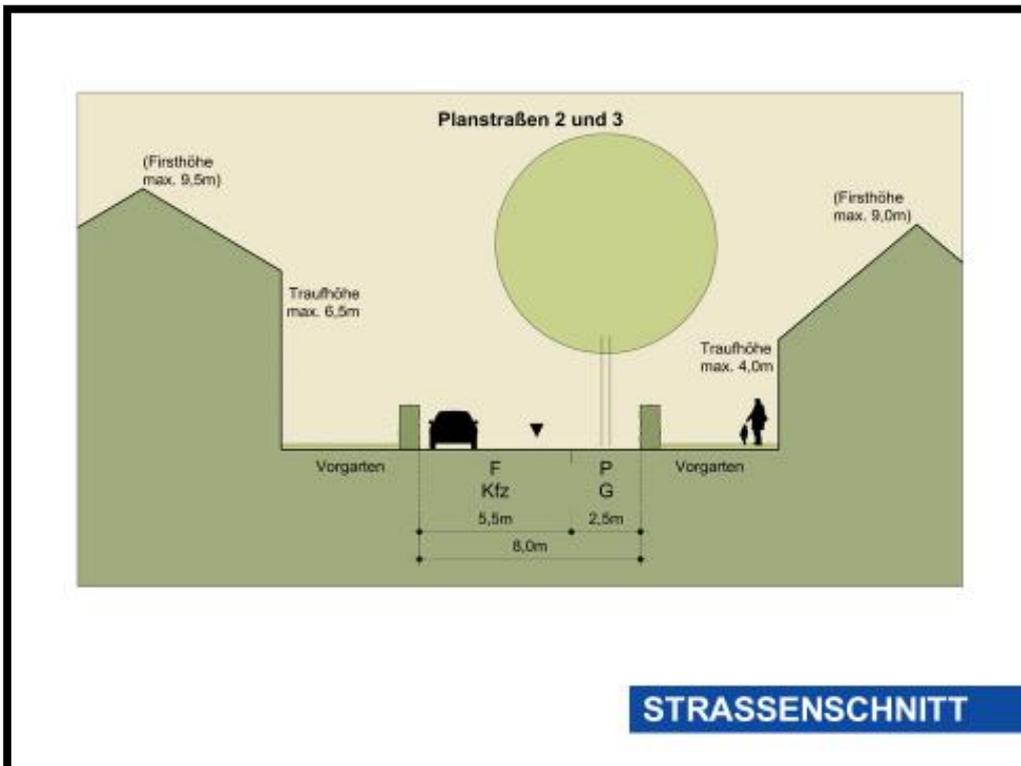
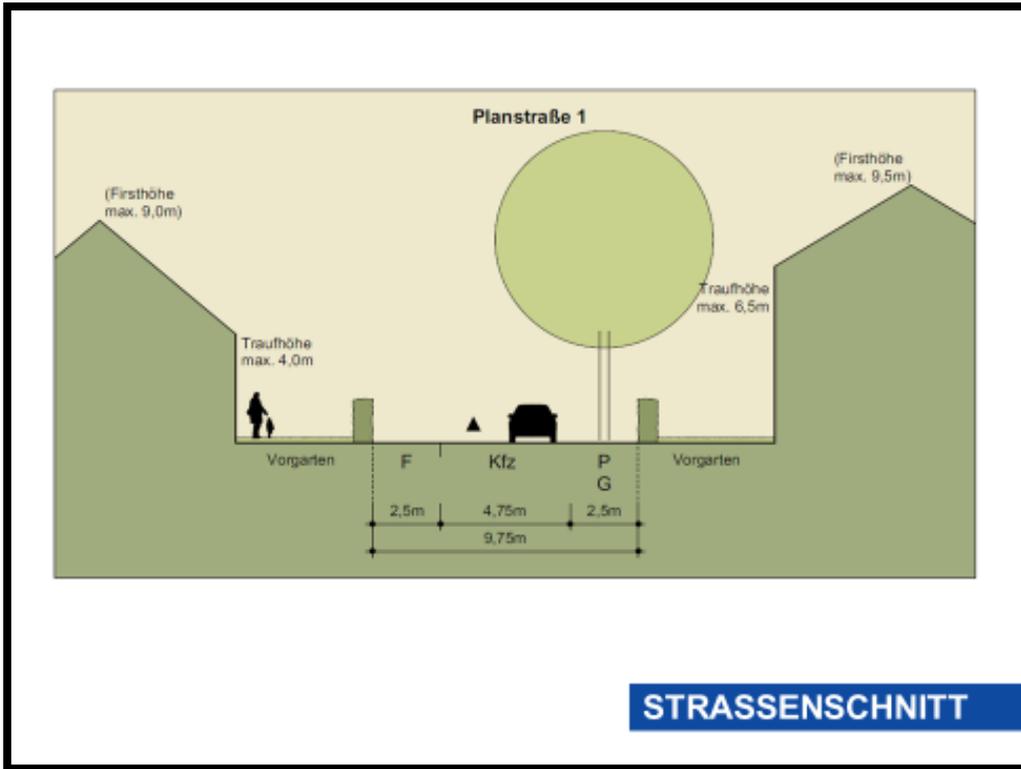


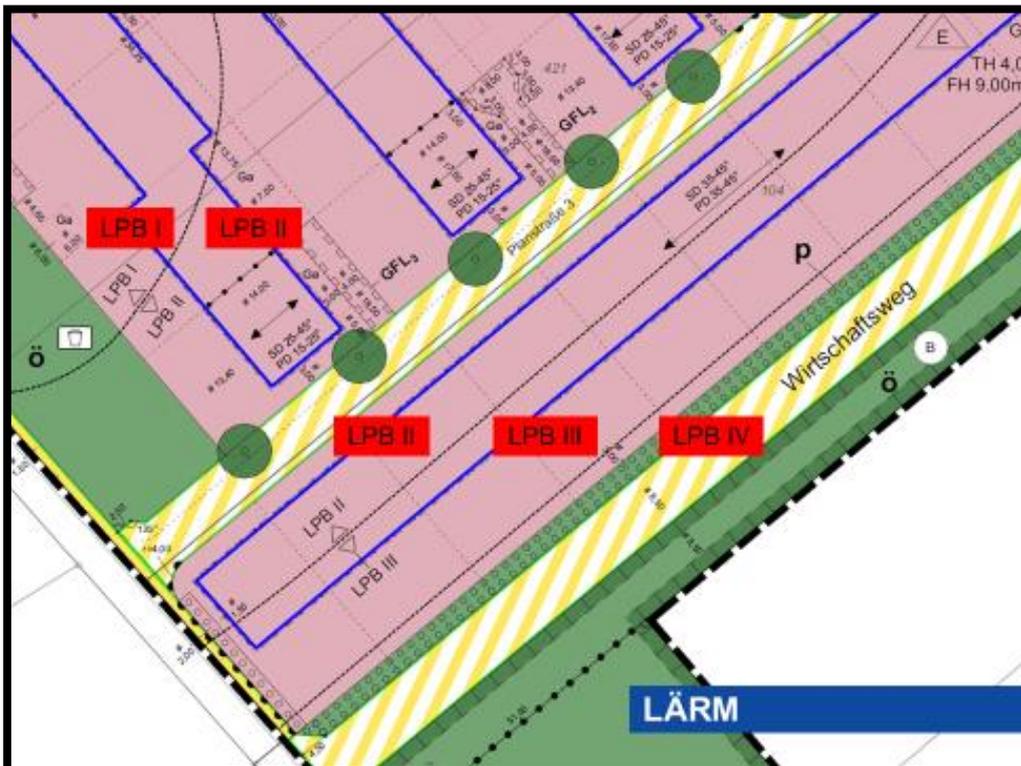
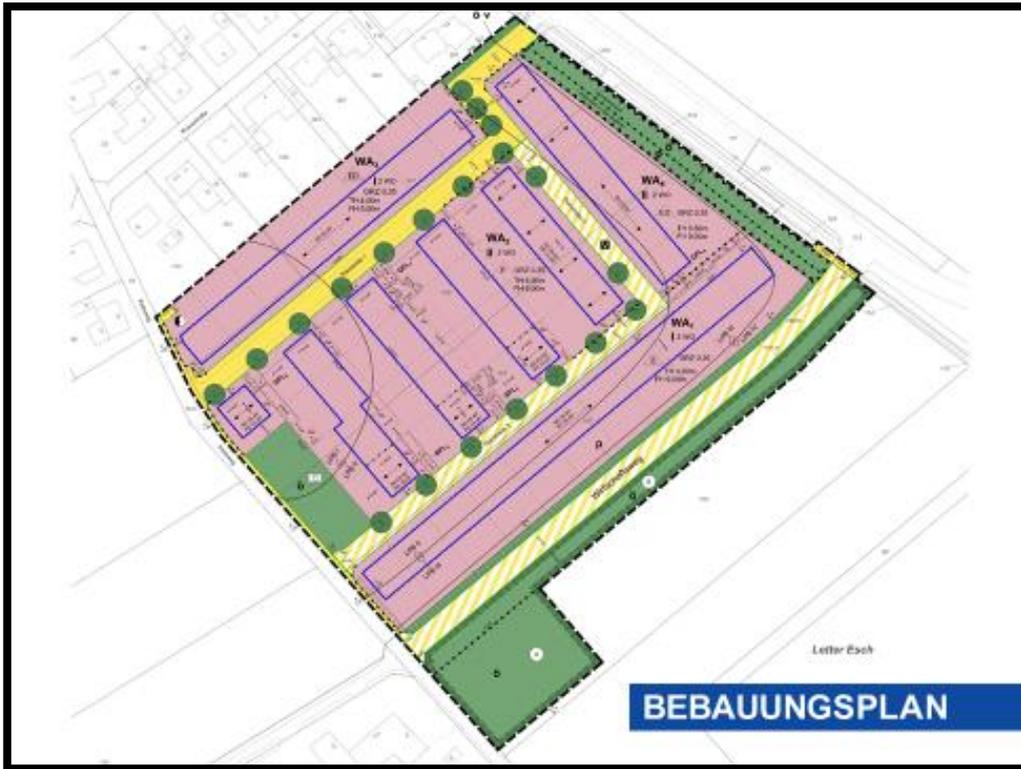












7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

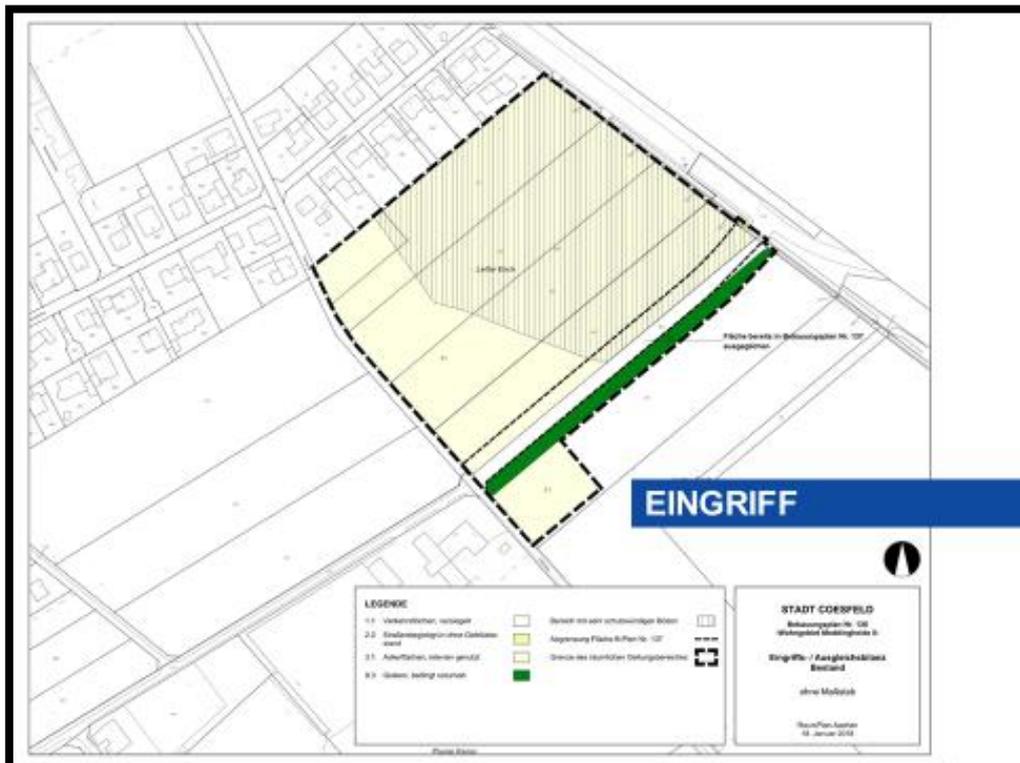
7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) II, III und IV müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 Schallschutz im Hochbau Tabelle 5 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

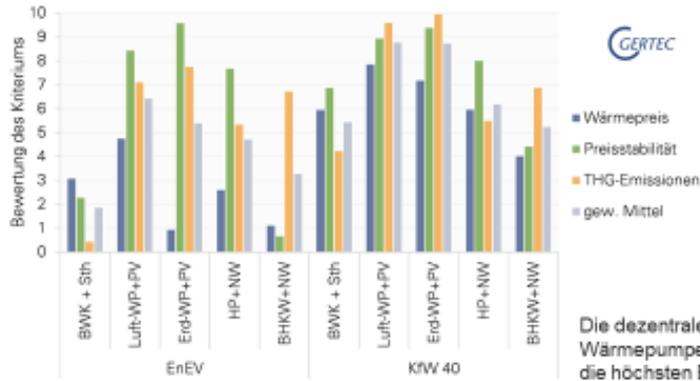
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w, res.}$ [dB(A)]	Wohnräume	Büroräume
II	56 – 60	30	30	30
III	61 – 65	35	30	30
IV	66 – 77	40	35	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II bis IV mit Ausrichtung zum südlichen Wirtschaftsweg sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden außerhalb des LPB II liegen.

LÄRM



Ergebnisse der Nutzwertanalyse



BWK = Brennkessel, StH = Solarthermie, WP = Wärmepumpe, PV = Photovoltaik, HP = Holzpellets, NW = Natürlicher, BHKW = Blockheizkraftwerk

WÄRMEKONZEPT

Aufstellungsbeschluss - 08.11.2018

Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

frühzeitige Bürgerbeteiligung

Erarbeitung des Planentwurfs anhand der Ergebnisse der Beteiligung

Offenlagebeschluss

Öffentliche Auslegung

Benachrichtigung der Behörden

Prüfung der Stellungnahmen

ggf. Änderung/Ergänzung

Abwägung und Entscheidung über Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Frühzeitige Beteiligung der TÖB 22.01. - 20.02.2019

Termin Bürgerversammlung 11.02.2019

VERFAHREN



**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

DIPL. ING. U. SCHNUIS

Anlage 2

In die Teilnehmerliste zur Veranstaltung haben sich 40 Personen (der überwiegende Teil ist wohnhaft in Lette oder Coesfeld) eingetragen. Aus Datenschutzgründen wird die Liste nicht veröffentlicht.