

**Protokoll der Bürgerversammlung  
am 26.01.2016**

**73. Änderung des Flächennutzungsplanes und  
Bebauungsplan Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘**

Anlass	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Ort	Foyer der Kardinal-von-Galen-Schule, Am Haus Lette 5, Coesfeld-Lette
Zeit	26.01.2016, 18.30 Uhr bis 20.15 Uhr
Teilnehmer	Herr Schmitz, Stadt Coesfeld, FB 60 Planung, Bauord- nung und Verkehr (Leitung der Bürgerversammlung) Herr Richter, Stadt Coesfeld, FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr Herr Eickenbusch, WGZ Immobilien + Treuhand GmbH (Erschließungsträger) Herr Schürmann, WGZ Herr Pescher, WGZ Herr Schnuis, Büro RaumPlan Aachen (Bauleitplanverfahren)
	Ca. 100 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 auf den Wohnraumbedarf, auf die Lage des Plangebietes und die beiden Bauleitplanungen 73. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 137 ‚Wohngebiete Meddingheide I‘ hin. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet neben dem Bereich ‚Meddingheide‘ einen 2. Teilbereich am nördlichen Ortsrand von Lette.

## Planinhalte

Herr Schnuis vom Büro RaumPlan Aachen 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:

- Die 73. FNP-Änderung beinhaltet neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 im Teilbereich 1 weitere Flächen zwischen Peilsweg und Coesfelder Straße, die bei Bedarf zukünftig als Bebauungsplan Meddingheide II entwickelt werden sollen. Des Weiteren sollen im Teilbereich 2 im Norden des Ortsteils Lette Flächen für die Landwirtschaft in einer Größe von 0,2 ha von ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ in ‚Wohnbauflächen‘ geändert werden, um eine wohngebietsverträgliche Erweiterung der östlich angrenzenden Tankstelle zu ermöglichen.
- Voraussetzung für die 73. FNP-Änderung sei der nachweisliche Wohnflächenbedarf, der u.a. aus dem real existierenden Wanderungsüberschuss in den letzten Jahren resultiere.
- Zur Standortentscheidung sind vier Suchräume näher untersucht worden. Dies sind die Standorte Wulferhooksweg / Bahnhofsallee, Wulferhooksweg Nord, nördlicher Ortsrand Lette und der südliche Ortsrand Lette. Aufgrund der sinnvollen Arrondierung, der günstigen Lage innerhalb der Ortsstruktur, der geringen Gehölzstrukturen und nicht vorhandener Artenschutzprobleme wird der letztere Standort favorisiert.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 beinhaltet neben den Flächen, die als Wohngebiet entwickelt werden sollen, Flächen für die Verlängerung des heutigen Wirtschaftsweges zwischen Peilsweg und Coesfelder Straße.
- Anhand eines Piktogrammes werden die Rahmenbedingungen für das Plangebiet und die Emissionen, die auf das Gebiet einwirken wie Geruchsemissionen und Lärmemissionen durch den zukünftigen Verkehr auf dem Wirtschaftsweg und durch das Gewerbegebiet aufgezeigt. Die Anbindungen an das bestehende Straßenverkehrsnetz sollen über die Meddingheide und den Peilsweg erfolgen.
- Durch das zukünftige Wohngebiet entstehen ca. 432 Kfz-Fahrten pro Tag. Diese Fahrten verteilen sich zu 70 % auf den Peilsweg und zu 30 % auf die Meddingheide.  
In der morgendlichen Spitzenstunden sind ca. 43 zusätzliche Fahrten zu erwarten. Die Hauptzunahme des Verkehrs wird für die östliche Kreuzstraße prognostiziert. Hier ist von einer Zunahme des Verkehrs um ca. 39 % von 776 auf 1.079 auszugehen.

- Das städtebauliche Konzept geht von einer Ringstraßenerschließung aus, die zweifach an die Meddingheide und einfach an den Peilsweg anschließt. Zusätzlich sind insgesamt sechs private Stichstraßen vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 50 Einzelhäuser vor. Östlich der Meddingheide ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das nach Möglichkeit muldenartig angelegt werden soll. Entlang der Nordseite des Wirtschaftsweges ist eine Grünfläche geplant, die einen Wegeseitengraben zur Entwässerung des Wirtschaftsweges aufnehmen soll.

Westlich der Meddingheide soll die Bebauungsmöglichkeit nach derzeitigem Stand nicht umfassend ausgedehnt werden. Der westliche Abschnitt der nördlichen Flurstücke ist als private Grünfläche vorgesehen, die südlichen Flurstücke sollen als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ erhalten bleiben.

- Das städtebauliche Konzept sieht unterschiedliche Festsetzungsdichten vor. So ist südlich der Planstraße 3 zum Landschaftsrand lediglich eine eingeschossige und traufständige Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Beidseitig der Planstraße 2 sind zweigeschossige traufständige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Nördlich der Planstraße 1 zur Bestandsbebauung an der Kreuzstraße sind ebenfalls zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser ohne Vorgabe der Dachausrichtung zulässig.
- Der Bebauungsplan sieht insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,35 vor. Die Trauf- und Firsthöhen betragen bei einer maximalen Eingeschossigkeit 4,00 bzw. 9,00 m, bei einer maximalen Zweigeschossigkeit 6,00 bzw. 9,00 m. Generell sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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. 82,5 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

## Fragestunde

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

- Verkehrliche Anbindung

*Ein Bürger erkundigt sich nach der verkehrlichen Anbindung und schlägt vor, den südlich gelegenen Wirtschaftsweg für die Erschließung des Baugebiets heranzuziehen. Ein zweiter Bürger regt an, die Anbindung an den Peilsweg Richtung Süden zu verlegen um das zukünftige Verkehrsaufkommen über den Wirtschaftsweg unmittelbar zur Coesfelder Straße abzuleiten.*

*Ein weiterer Bürger schlägt vor, die Anbindung an den Peilsweg in die Mitte der Planstraße 2 zu verschieben, so dass der Verkehr sowohl in Richtung Kreuzstraße als auch in Richtung Wirtschaftsweg abgeführt werden kann.*

Herr Schmitz erläutert, dass im Vorfeld unterschiedliche Varianten diskutiert wurden. Letztendlich wurde die vorliegende Anbindung favorisiert, weil damit nur die nördlichen Teilabschnitte der Meddingheide und des Peilsweges vom Erschließungsträger auszubauen seien. Auch gebe es eine wichtige fußläufige bzw. Radfahrbeziehung Richtung Dorfkern. Die Einbeziehung des Wirtschaftsweges würde zu einer erheblichen Kostensteigerung der Erschließung und damit zu einer Erhöhung zukünftiger Bodenpreise führen. Der Ausbau des Wirtschaftsweges ist in Planung, wird aber noch nicht konkret 2016 realisiert werden können.

- Straßennetz

*Ein Bürger regt an, die Planstraße 3 wie die Planstraße 1 in gerader Linie zwischen Meddingheide und Peilsweg zu verlängern und auf die Planstraße 2 zu verzichten. Damit würden die östlichen Baugrundstücke nicht zwei- bzw. dreiseitig von Verkehrsflächen umschlossen sein.*

Herr Schmitz erläutert, dass aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens die dreiseitige Lage eines Grundstückes an Verkehrsflächen unproblematisch sei. Der Verzicht auf die Planstraße 2 setze eine Erschließung des östlichen Baufensters vom Peilsweg voraus. Die Anregung werde zur Kenntnis genommen und geprüft.

*Ein Bürger hält im Bereich der privaten Stichstraßen die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche und die Errichtung von Wendeanlagen für erforderlich.*

Herr Schmitz weist darauf hin, dass durch die privaten Stichstraßen maximal zwei Grundstücke erschlossen werden und die geplanten Aufweitungen der GFL-Flächen ausreichend seien. Das Instrument der privaten Stichstraßen sei im Ortsteil Lette und insbesondere in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet vielfach erprobt und ortstypisch. Da durch die Flächen GFL<sub>1</sub> und GFL<sub>5</sub> lediglich jeweils ein Grundstück erschlossen werde, sei vielmehr zu prüfen, ob hier auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden könne.

- Baustellenverkehr

*Seitens der Bürgerschaft wird vorgeschlagen, den Wirtschaftsweg zuerst zu realisieren, um den zukünftigen Baustellenverkehr für das Baugebiet über diesen Weg abzuwickeln.*

Herr Schmitz erklärt, dass eine vorherige Realisierung der Verlängerung des Wirtschaftsweges bis zur Coesfelder Straße zu einer nicht unerheblichen Verzögerung des Baubeginns des Baugebietes führen werde.

- Ver- und Entsorgung

*Es wird um eine vertiefende Erläuterung der geplanten Entwässerung gebeten.*

Herr Schmitz knüpft an die Darstellung der Entwässerung im Vortrag an und erläutert, dass ein Trennsystem beabsichtigt sei. Das Niederschlagswasser solle über Kanäle dem Regenrückhaltebecken östlich der Meddingheide zugeführt werden. Von hier aus sei ein Überlauf Richtung Bühlbach beabsichtigt. Die Ableitung des Schmutzwassers sei derzeit noch in der Planung des Abwasserwerkes.

*Zwei Bürger erkundigen sich nach der geplanten Stromversorgung und nach der Möglichkeit, innerhalb des Baugebietes schnelles Internet bereitzustellen.*

Herr Schmitz erläutert, dass die Stromversorgung gesichert sei. Er gehe davon aus, dass im Rahmen der Trägerbeteiligung die Bereitstellung einer Fläche für die Energieversorgung innerhalb des Plangebietes angeregt wird. Diese Fläche wird in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen entsprechend in die Planung integriert werden. Die Anregung bezüglich des schnellen Internets wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

- Reduzierung der Festsetzungen

*Ein Bürger fordert, auf die Festsetzungen der Gebäudeausrichtungen und auf die maximale Eingeschossigkeit zu verzichten, um die Möglichkeit der solaren Energiegewinne nicht einzuschränken und um die hochbaulichen Möglichkeiten zu erweitern.*

Herr Schmitz macht deutlich, dass aufgrund der Tiefe der zur Verfügung stehenden Flächen und der traditionell anzunehmenden Grundstückgrößen keine reine Nord-Süd-Ausrichtung umsetzbar sei. Es würde zu sehr viel verschnittenen Grundstücke führen und zu einer unwirtschaftlichen Erschließungsstruktur führen. Weiter verweist er bezüglich der festgesetzten Eingeschossigkeit auf die Lage am Landschaftsrand. Ansonsten wird die Anregung zur Kenntnis genommen.

- Geschossigkeit

*Ein Bürger aus der Kreuzstraße plädiert für eine Reduzierung der Geschossigkeit und der entsprechenden Traufhöhe im Bereich des WA<sub>3</sub> unmittelbar südlich der heutigen Grundstücke an der Kreuzstraße. Er schlägt eine maximale Traufhöhe von 4,00 m vor.*

*Eine Bürgerin befürchtet, dass aufgrund der maximalen Zweigeschossigkeit südlich der Grundstücke an der Kreuzstraße sehr große Baublöcke entstehen könnten.*

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Herr Schmitz verweist darauf, dass neben den maximalen Trauf- und Firsthöhen auch die maximale Grundflächenzahl einzuhalten sei. Diese beträgt für alle Allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes 0,35. Dieser Wert darf u.a. für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten um 50 % überschritten werden.

- Doppelhäuser

*Ein Bürger regt an, die Zulässigkeit von Doppelhäusern auszuweiten.*

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Interessenten für Doppelhäuser werden aufgefordert, sich gezielt zu melden, um ggf. mehr Bereiche für Doppelhäuser auszuweisen.

- Öffentliche Grünflächen

*Eine Bürgerin erkundigt sich nach Flächen für einen Spielplatz.*

Herr Schmitz führt aus, dass innerhalb des Plangebietes kein Spielplatz vorgesehen sei. Ursprünglich sei beabsichtigt gewesen, den ehemaligen Spielplatz im Bereich des nördlichen Peilsweges zu aktivieren. Nunmehr sei geplant, innerhalb des zweiten Bauabschnittes Meddingheide II eine entsprechende Spielplatzfläche festzusetzen. Er erläutert, dass das Regenrückhaltebecken als Mulde geplant sei und dass deswegen auf eine Einzäunung verzichtet werden solle. Dies ist abschließend zu prüfen. Damit biete sich diese Fläche als ‚informeller‘ Spielplatz an. Spielgeräte seien aufgrund der primären Funktion als Regenrückhaltebecken ausgeschlossen. Die festgesetzte „Spielstraße“ (Verkehrszeichen blaues Schild mit Schrittgeschwindigkeit) soll Spielen ermöglichen. Kinder unter 3-4 Jahren sollen in den privaten Gärten unter Aufsicht spielen.

*Ein Bürger erkundigt sich nach der geplanten Breite des Grünstreifens entlang des Wirtschaftsweges.*

Der Grünstreifen ist in einer Breite von 8,50 m vorgesehen. Der parallel verlaufende Wirtschaftsweg weist ebenfalls eine Breite von 8,50 m auf.

- Bereich westlich der Meddingheide

*Ein Bürger regt an, die überbaubaren Flächen westlich der Meddingheide Richtung Südwesten auszuweiten, um die rückwärtigen Grundstücksflächen bebauen zu können.*

Herr Schmitz erläutert, dass im Rahmen des Lärmgutachtens zu prüfen sei, ob die Wohnbebauung näher an das Gewerbegebiet Lette-Süd heranrücken könne. Innerhalb des Lärmgutachtens seien die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu benennen, um eine entsprechende Erweiterung möglich zu machen.

- Sonstiges

*Eine Bürgerin erkundigt sich, ob die erworbenen Grundstücke innerhalb einer vorgegebenen Zeit bebaut sein müssen.*

Herr Schmitz weist auf entsprechende Klauseln innerhalb der Kaufverträge hin.

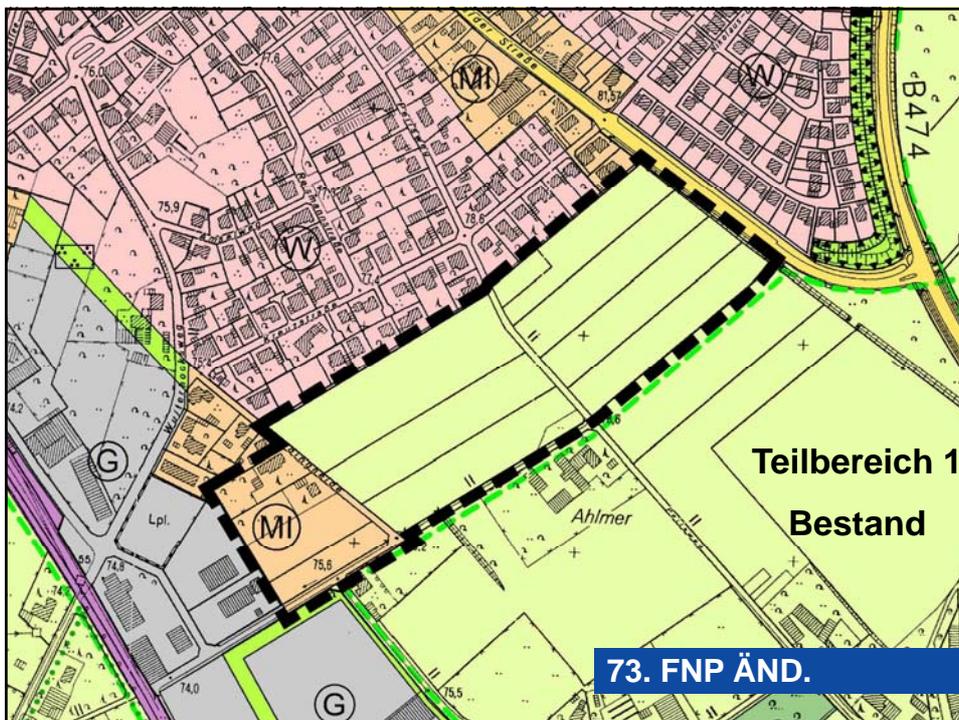
## **Ende der Veranstaltung**

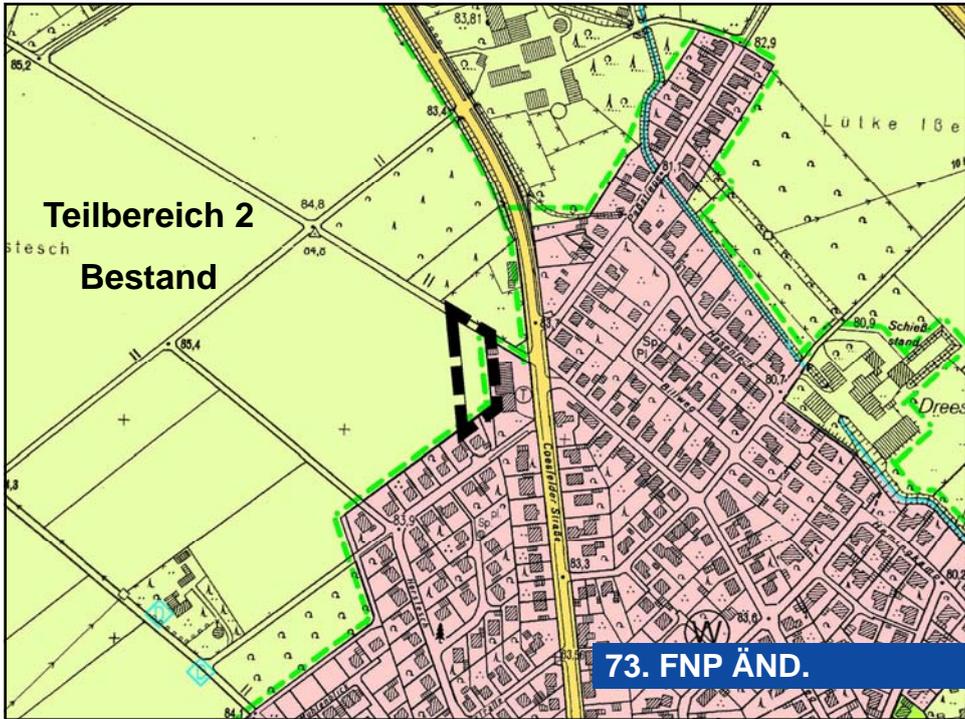
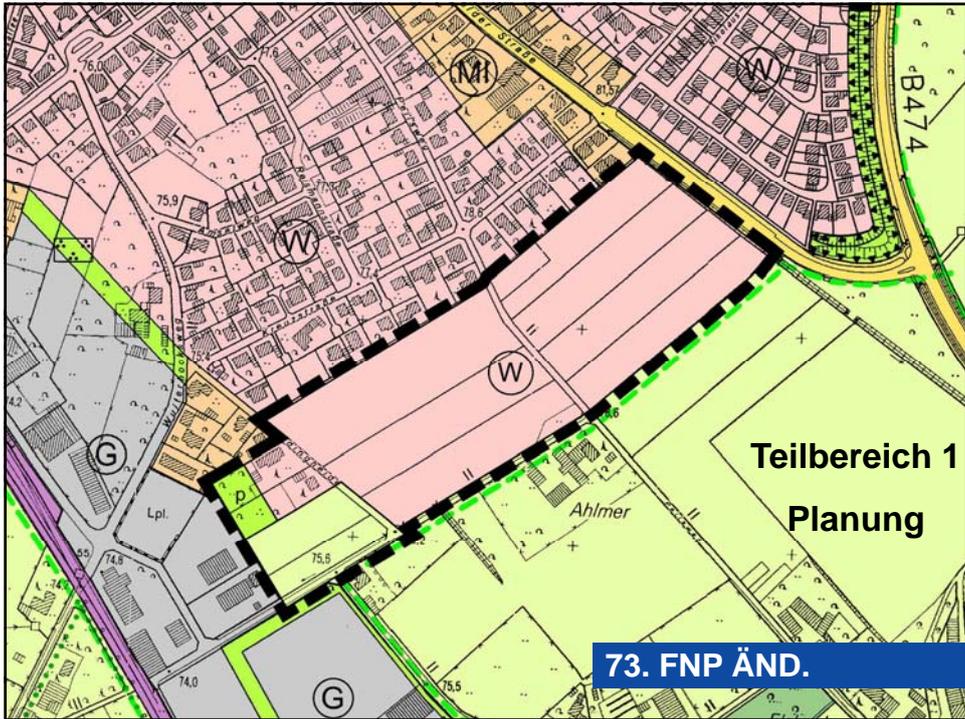
Herr Schmitz bedankt sich bei den Planungsbeteiligten für ihre Mitwirkung sowie für die konstruktiven Anmerkungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger. Er weist auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme und auf die Einsehbarkeit der Planunterlagen und der vorliegenden Gutachten auf der Internetseite der Stadt Coesfeld. Die Veranstaltung wird gegen 20.15 Uhr beendet.

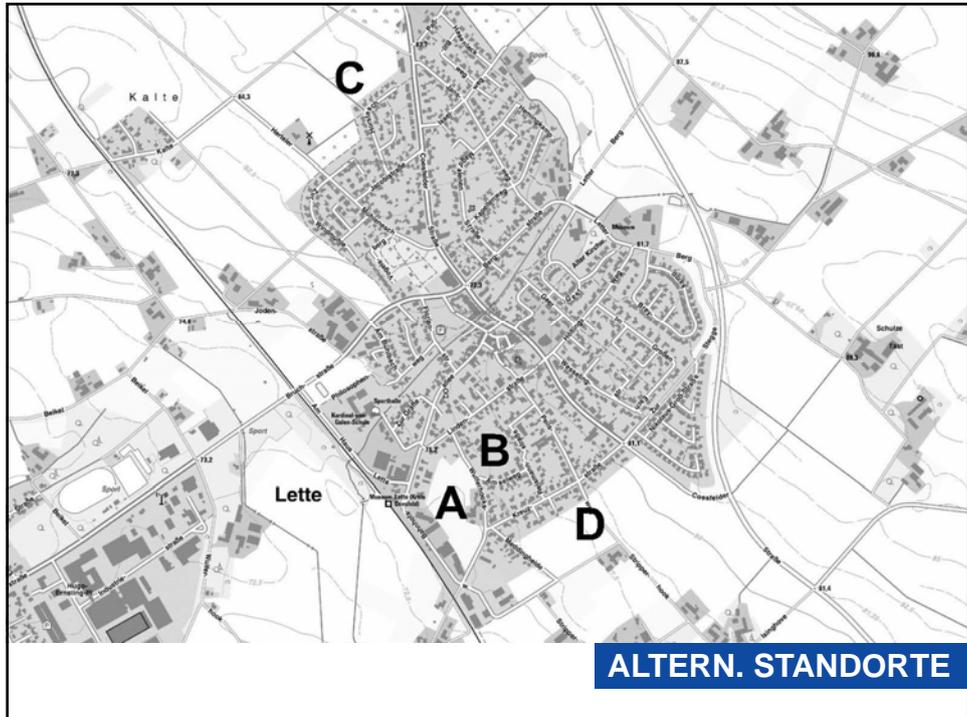
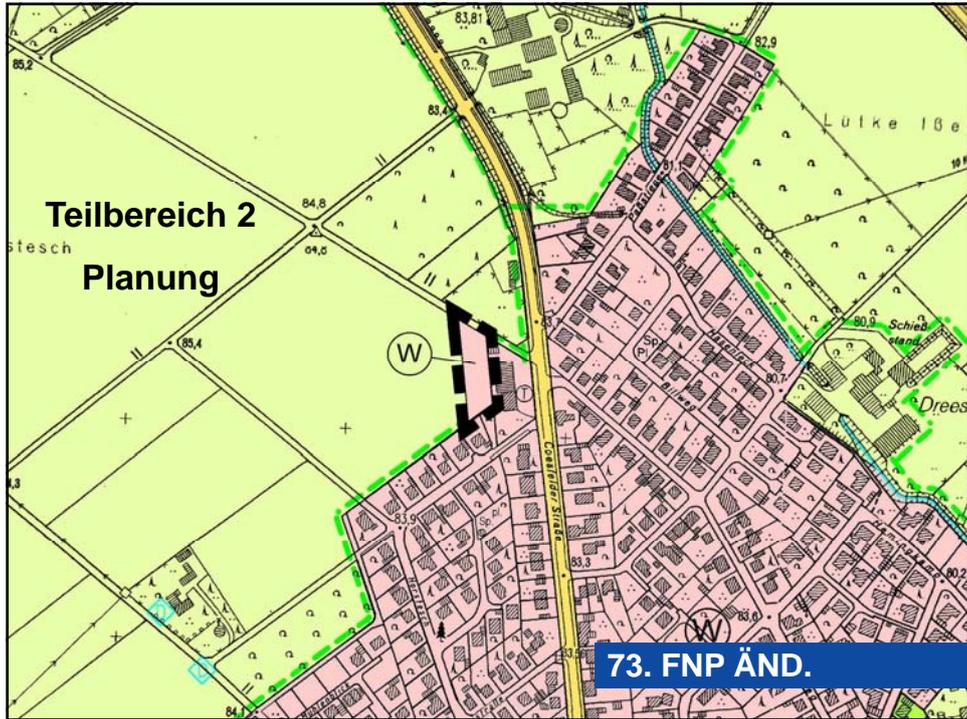
Aufgestellt am 01.02.2016, U. Schnuis, Büro RaumPlan Aachen

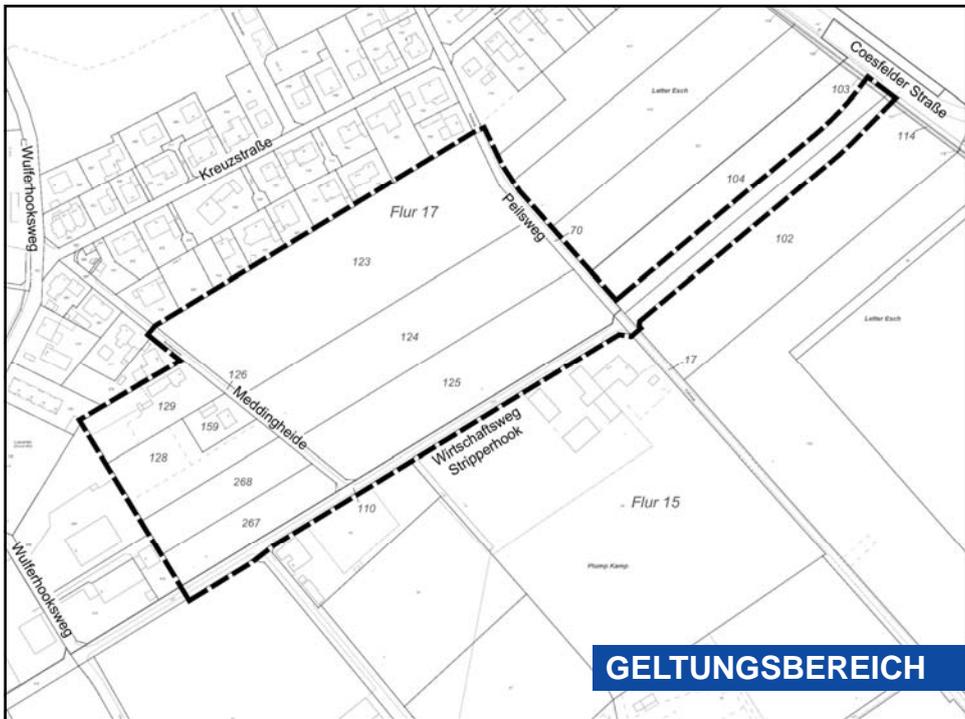
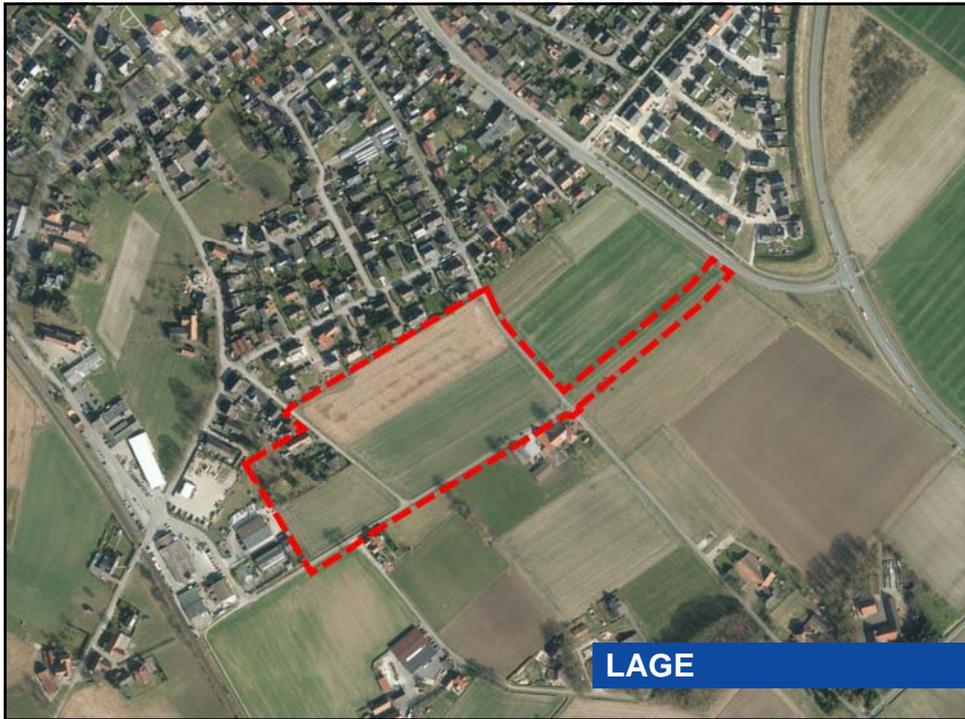
Anlage 1: Teilnehmerliste

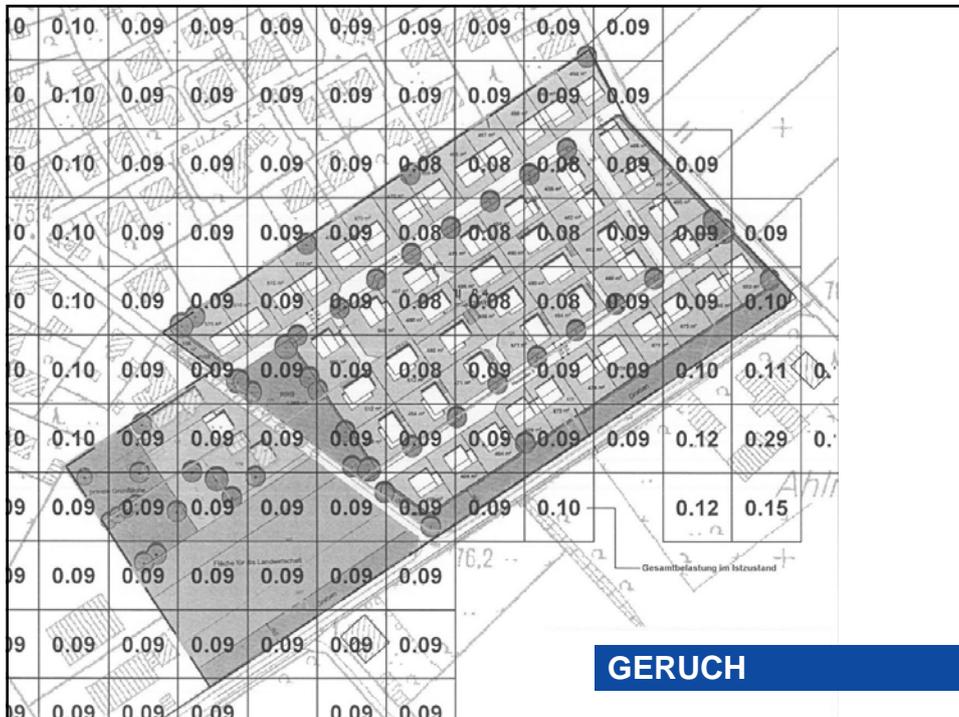
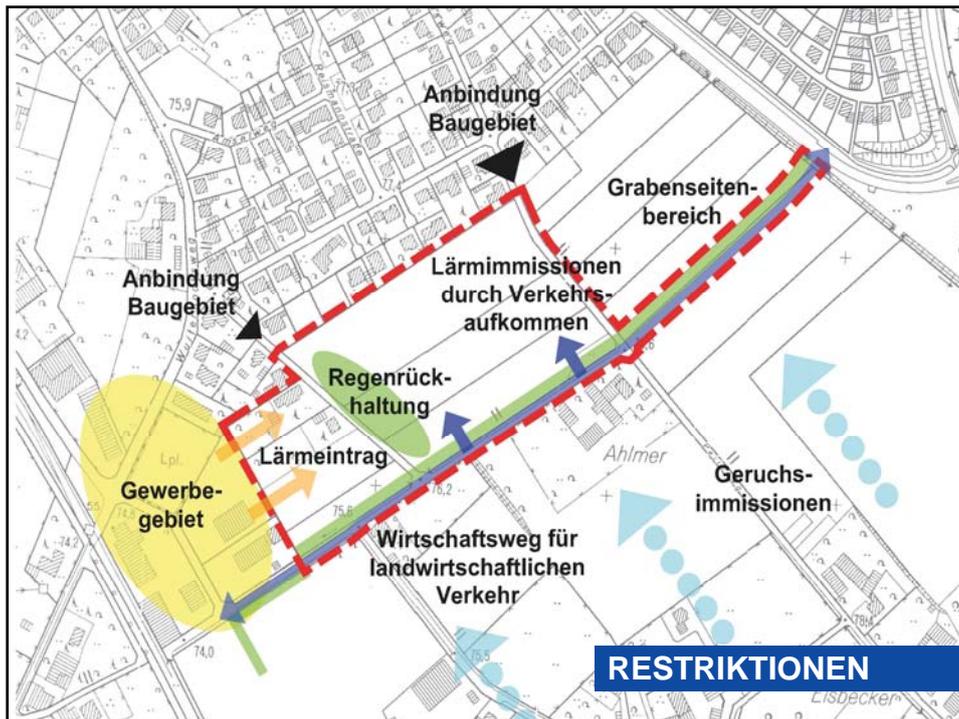
Anlage 2: Präsentation (wie gezeigt)

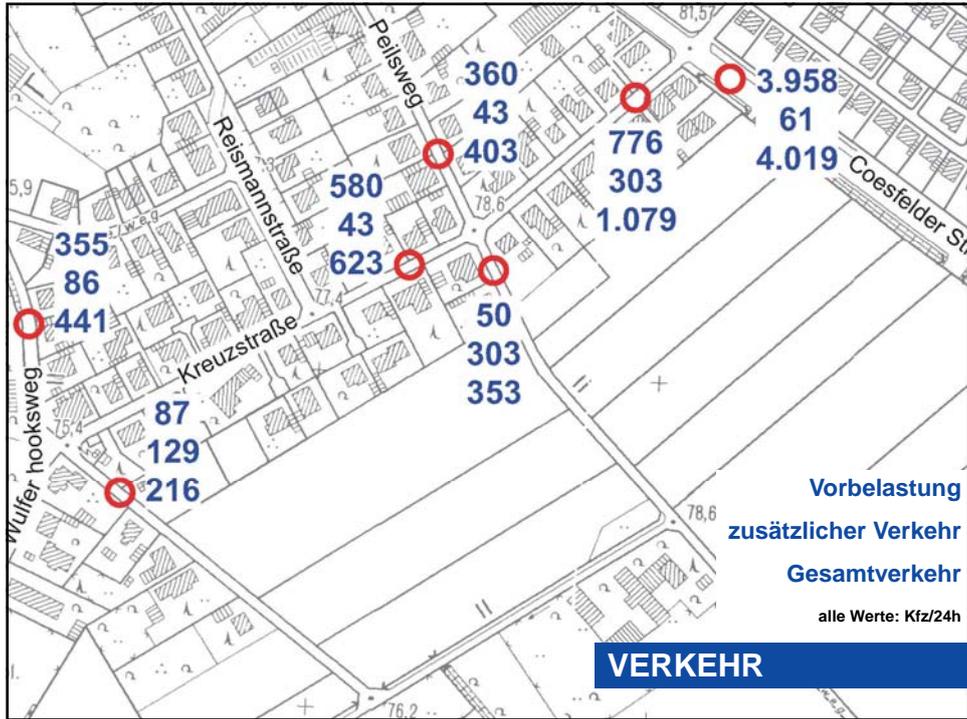




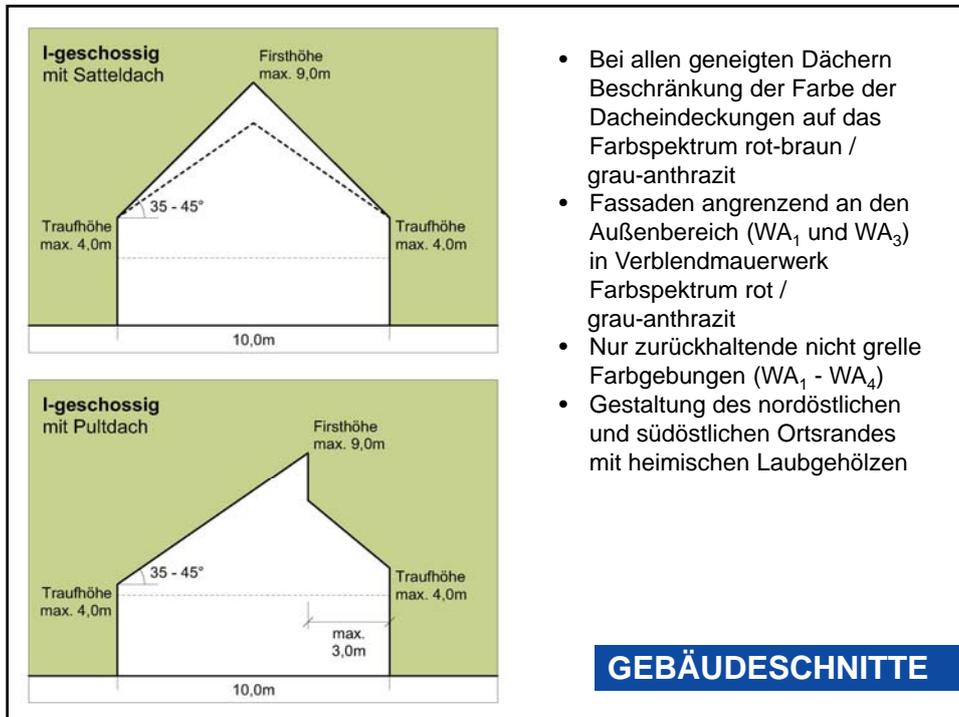
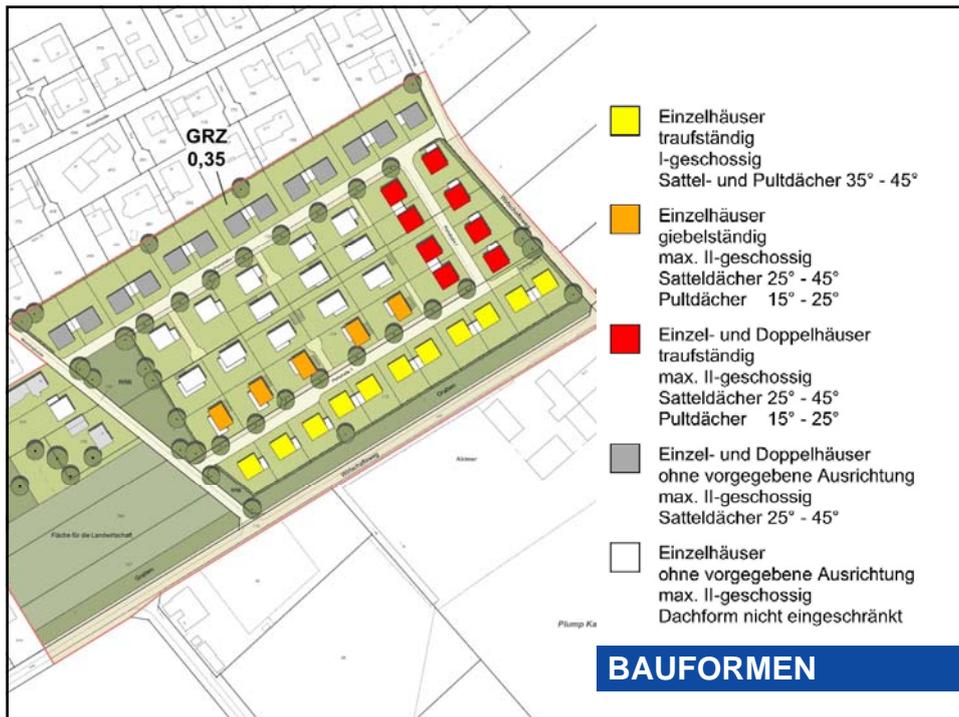


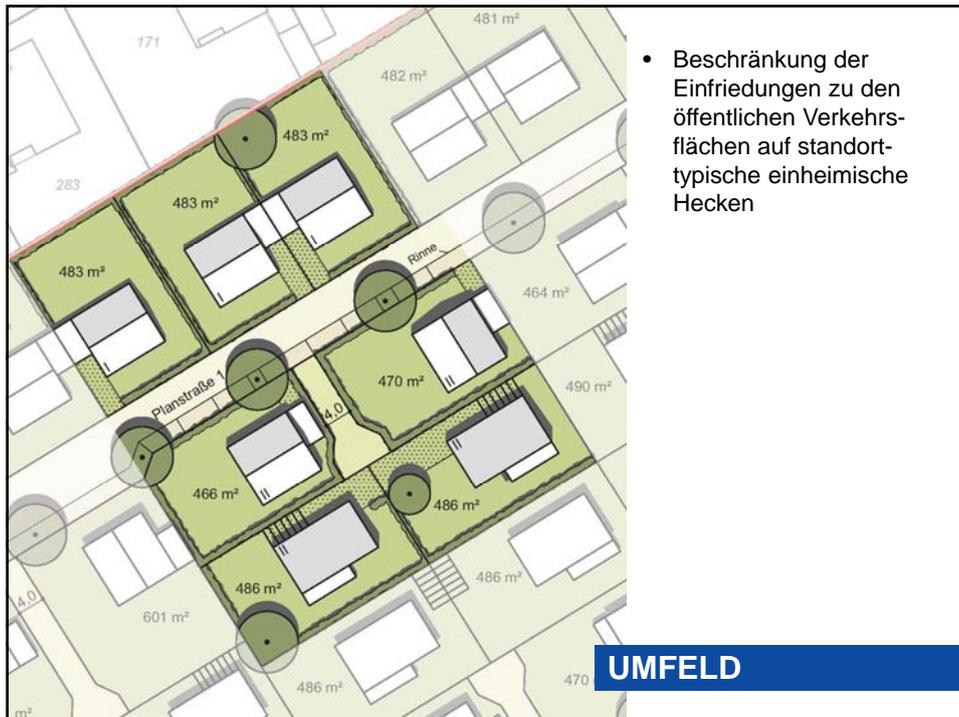
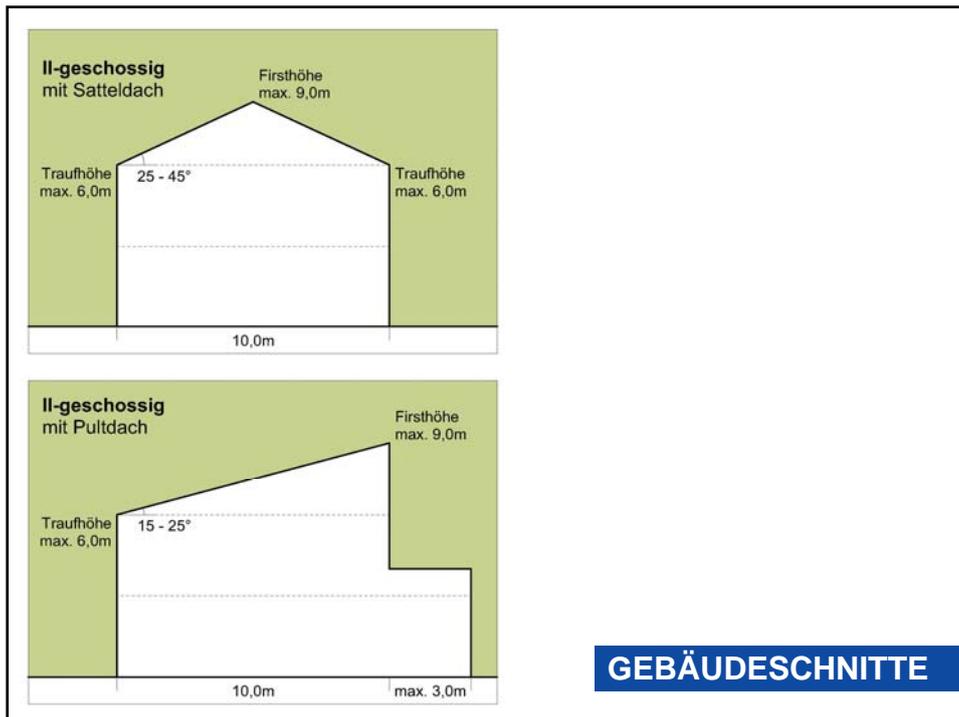


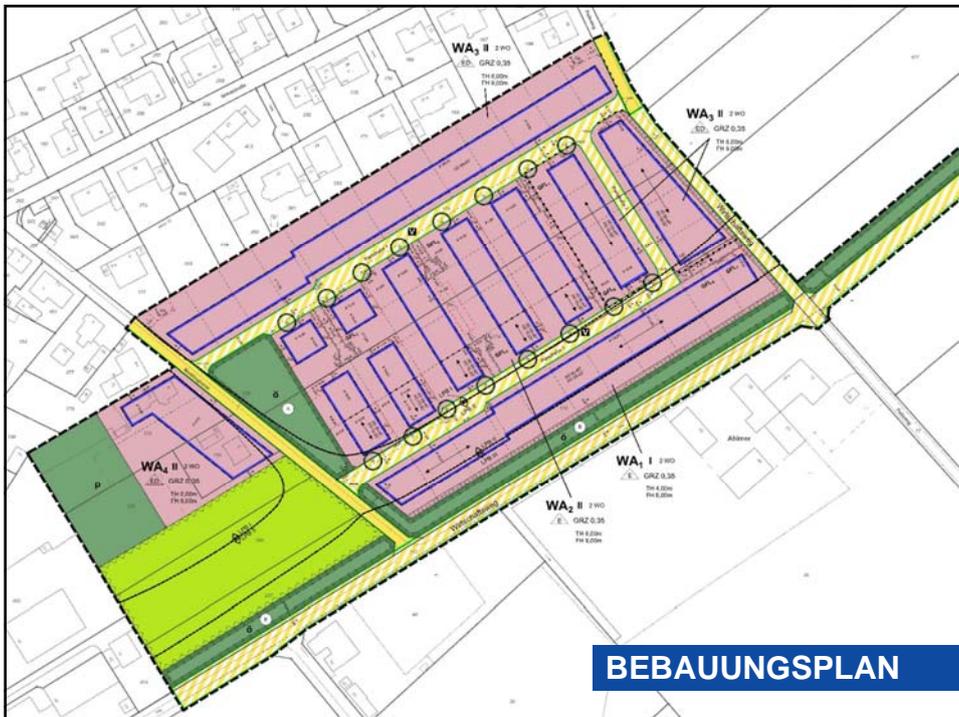
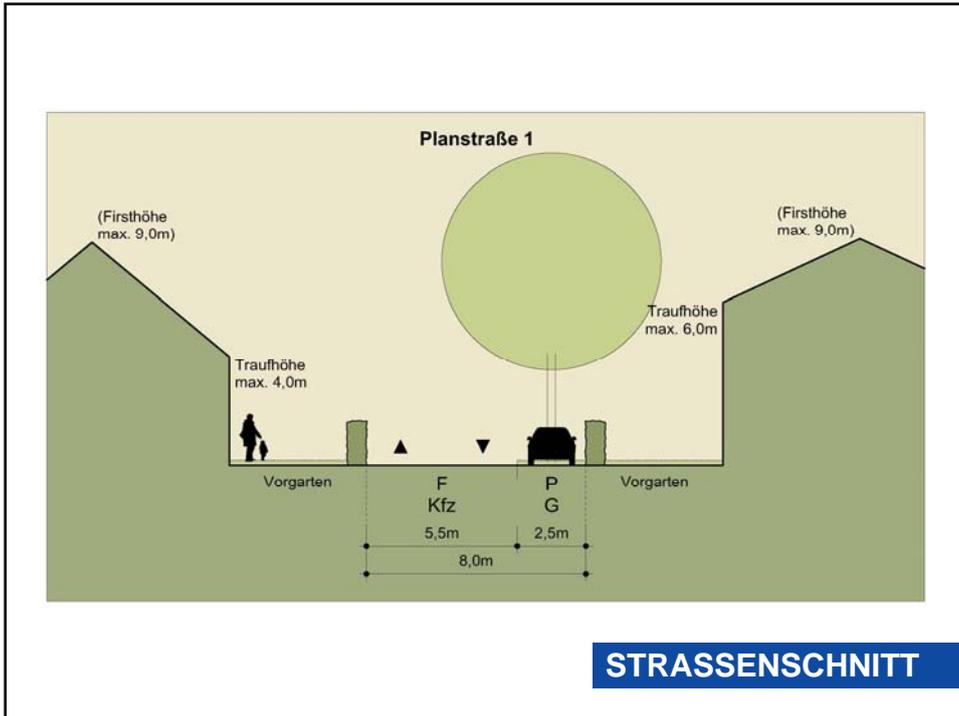


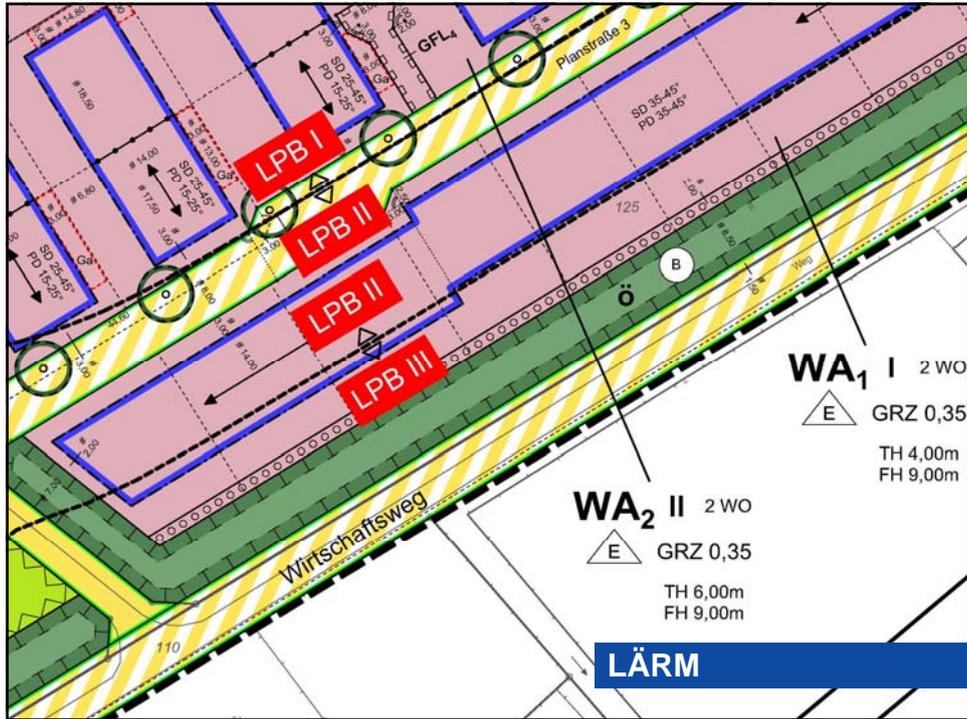












**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) II und III 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 8 erfüllt werden.

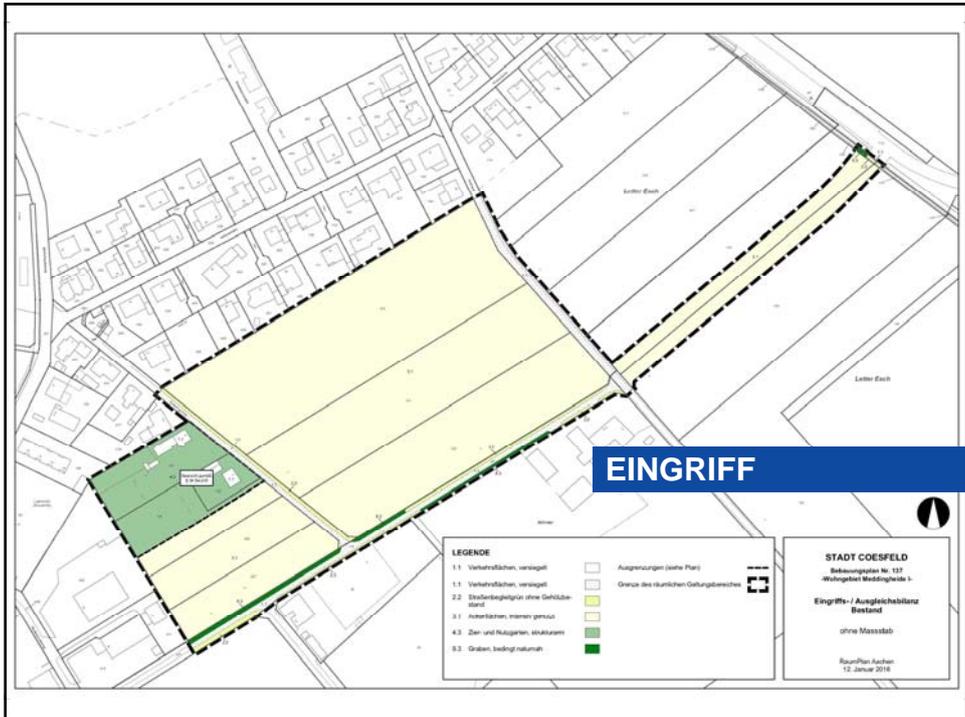
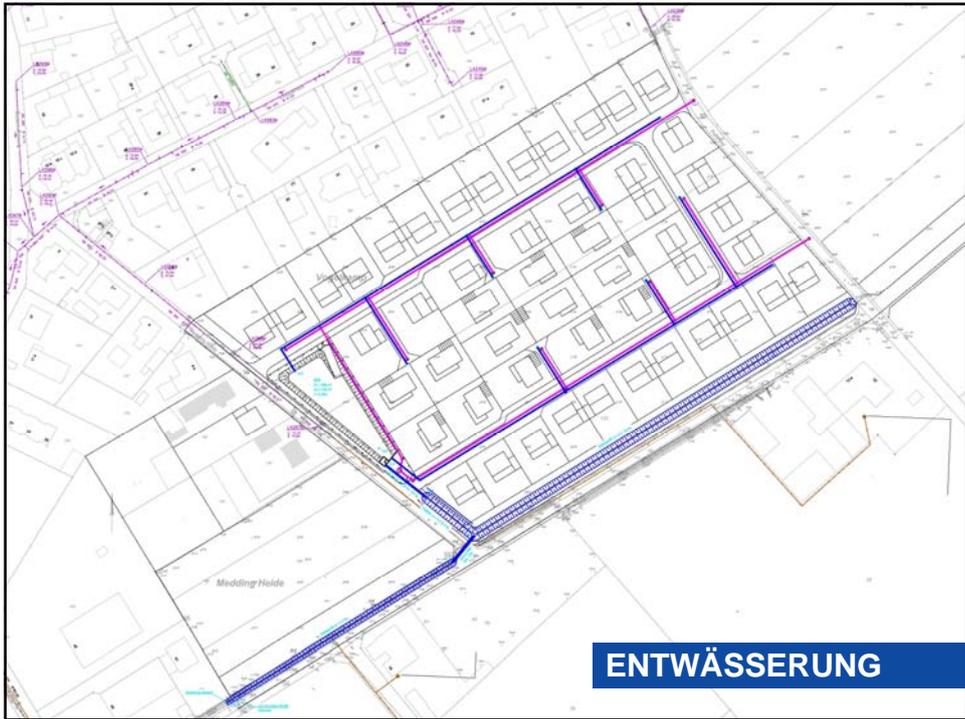
Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

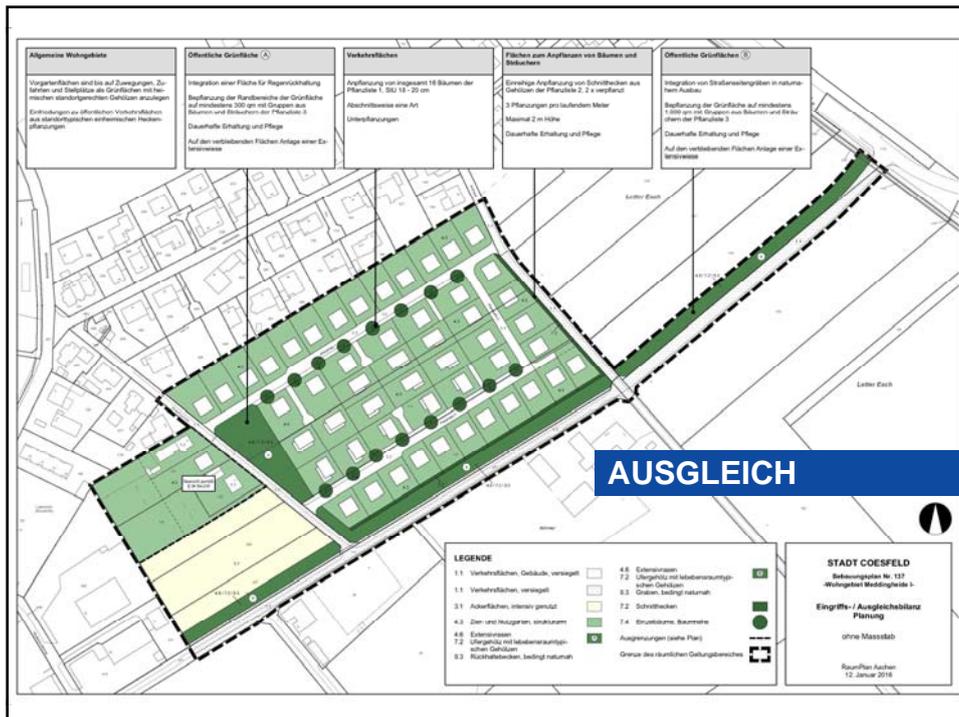
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, res. [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

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

7.2 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämm-Maße für Außenbauteile angesetzt werden können.

**LÄRM**





An aerial photograph showing a mix of residential buildings, roads, and agricultural fields. The text is centered over the image.

**VIELEN DANK  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

**DIPL. ING. U. SCHNUIS**