

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
23.02.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	03.03.2016	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	09.03.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.03.2016	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 137 "Wohngebiet Meddingheide I"

-Kenntnisnahme der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung

-Kenntnisnahme der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

-Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Die Abwägung gilt als vorläufig und dient, die Inhalte des B-Plan für die öffentliche Auslegung mit dem Rat abzustimmen. Änderungen im weiteren Verfahren sind möglich. Das Protokoll zur Bürgerversammlung sowie die Stellungnahmen zu A.2 bis A.8 sind als Anlage beigefügt.

Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 26.01.2016

A.1 Der Anregung, die südliche Planstraße bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Die Anregungen bezüglich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, des Baustellenverkehrs, des Schmutzwassers und der Doppelhäuser werden zur Kenntnis genommen.

Schriftliche Eingaben im Nachgang zur Bürgerversammlung

A.2 Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Die Anregung, kleinere Grundstücke zu ermöglichen wird zur Kenntnis genommen.

A.3 Der Anregung, die südliche Planstraße bis zum Peilsweg zu verlängern wird gefolgt. Ansonsten werden die Anregungen zur Kenntnis genommen.

A.4 Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- A.5** Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Der Anregung, die südliche Planstraße bis zum Peilsweg zu verlängern wird gefolgt. Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- A.6** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- A.7** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- A.8** Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Die sonstigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- A.9** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bis zur Offenlage hinsichtlich ihrer Umsetzungsmöglichkeit geprüft. Dazu ist Beschluss 3 dieser Vorlage Voraussetzung. Nach Klärung des Immissionsschutzes soll eine größtmögliche Ausweisung und entsprechende Festsetzungen von Wohnbauflächen erfolgen unter der Maßgabe, dass zwischen Stadt, Immissionsschutz, WGZ und Eigentümer schriftlich Einvernehmen über die Festsetzungen und finanziellen Auswirkungen getroffen sind. Dann ist keine erneute Beteiligung des Rates zur Offenlage erforderlich. Der FNP ist anzupassen. Zeichnet sich ein Abwägungserfordernis für den Rat ab, wird der Teilbereich westlich der Meddingheide WA5 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.
- A.10** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bis zur Offenlage hinsichtlich ihrer Umsetzungsmöglichkeit geprüft. Dazu ist Beschluss 3 dieser Vorlage Voraussetzung. Nach Klärung des Immissionsschutzes soll eine größtmögliche Ausweisung und entsprechende Festsetzungen von Wohnbauflächen erfolgen unter der Maßgabe, dass zwischen Stadt, Immissionsschutz, WGZ und Eigentümer schriftlich Einvernehmen über die Festsetzungen und finanziellen Auswirkungen getroffen sind. Dann ist keine erneute Beteiligung des Rates zur Offenlage erforderlich. Der FNP ist anzupassen. Zeichnet sich ein Abwägungserfordernis für den Rat ab, wird der Teilbereich westlich der Meddingheide WA5 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.
- A.11** Die Anregungen und Bedenken sind in den Punkten A.2 bis A.8 behandelt.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Die Abwägung gilt als vorläufig. Änderungen im weiteren Verfahren sind möglich. Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

- B.1** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.2** Die Angaben bezüglich der Rohrnetzrechnung werden in der Begründung aktualisiert. Die Anregung bezüglich der Regenrückhaltung wird zur Kenntnis genommen.
- B.3** Den Anregungen bezüglich der sehr schutzwürdigen Böden wird gefolgt. Den Anregungen bezüglich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird gefolgt. Darüber hinausgehende Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.4** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- B.5** Die Begründung wird bezüglich der Schmutzwasserentsorgung und der einseitigen Einzäunung der Fläche für die Regenrückhaltung ergänzt.
Der Anregung, den Hinweis bezüglich Überflutungsschutz zu ergänzen, wird gefolgt.
Der Anregung bezüglich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird gefolgt.
Der Anregung bezüglich des Hinweises zur Nutzung unbelasteter Niederschlagswasser wird ebenfalls gefolgt.
Sonstige Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.6** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 3

Der südlich des Wirtschaftsweg liegende, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich soll in einer späteren Bebauungsplanung immissionsschutzrechtlich gestaffelt entwickelt werden. Unmittelbar südlich der Fläche WA 5 soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entwickelt werden, in dem Betriebe der Abstandsklasse 7 nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, wenn der Nachweis erfolgt, dass anliegende Wohngebäude nicht gestört werden. Damit wird sichergestellt, die Flächen westlich der Meddingheide als Wohnbauflächen ausweisen zu können.

Beschlussvorschlag 4:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘ wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, aus der Umsetzung der Beschlüsse aus A.9 und A.10. resultierende Änderungen in den Entwurf einzuarbeiten. Ergibt sich ein größeres Abwägungserfordernis, ist der Plan zu teilen.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen - ergänzt um die Umsetzung der Ergebnisse aus den Beschlüssen A.9 und A.10. - die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt:

Vorbemerkung:

Östlich der Straße Meddingheide

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung sind für den Bereich des Neugebietes WA₁ bis WA₄ Anregungen und Bedenken eingegangen Diese wurden von der Verwaltung bewertet und sie sind, soweit ihnen aus Sicht der Verwaltung gefolgt werden sollte, in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung des B-Planes nach §§ 4(1) und 4(2) BauGB (Offenlage) eingeflossen.

Westlich der Straße Meddingheide

Im Bereich westlich der Straße Meddingheide (WA₅ bis zum Gewerbegebiet Lette-Süd) liegen zum Vorlagenschluss des Bezirksausschuss Lette 03.03.2016 als erster vorberatender Ausschuss noch keine abschließenden überarbeiteten Lösungen zu den Anregungen der Eigentümer vor. Im Planstand zur frühzeitigen Beteiligung wurde in diesem Bereich lediglich der heutige Bebauungsbestand mit sehr geringen Erweiterungsmöglichkeiten und die Restflächen als landwirtschaftliche Nutzfläche festgeschrieben, nachdem seitens der Eigentümer der

größten Flächenanteile keine Rückmeldung über eine mögliche Baulandausweisung erfolgte. Hinsichtlich Immissionsschutz und landschaftsökologischen Eingriffen warfen diese Bereiche keine daher bisher städtebaulichen Probleme auf, die zu berücksichtigen waren.

Nun sind durch die Eigentümer Wünsche nach Baulandausweisung westlich der Meddingheide im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung an die Stadt herangetragen worden. Dies hätte folgende Konsequenzen:

- Die Stadt muss dazu, wie sich nach Rücksprache mit dem Immissionsschutz des Kreises COE ergab, gutachterlich klären lassen, welches zusätzliche Bauvolumen sich mit den Rechtsansprüchen aus dem B-Planbereich Nr. 73 „Gewerbegebiet Lette Süd“ vereinbaren lässt. Dieses Gewerbegebiet ist zum Schutz der heute an der Meddingheide vorhandenen Bebauung sehr stark hinsichtlich zulässiger Emissionen reglementiert. Es sind nur ausnahmsweise emittierende Gewerbebetriebe aus der Abstandsklasse 7 (letzte Gruppe im Abstandserlass NRW - siehe Anlage 7) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das heutige Bestandswohnen an der Meddingheide und am Wulferhooksweg nicht stört. Dies ist als Einzelnachweis erforderlich, da das Wohnen vor Aufstellung des B-Plans existierte. Rechtlich wäre sonst ein Mindestabstand von 100 m zwischen Wohnen und Gewerbe der Abstandsklasse 7 zu gewährleisten gewesen.
- Jetzt, im Falle der Ausweisung von Wohnbauland auf der Fläche WA 5 im B-Plan Meddingheide I, würde umgekehrt das Wohnen an das zu schützende Bestandsgewerbe heranrücken und für die zusätzliche Wohnbebauung ist nachzuweisen, dass sie das Gewerbe nicht einschränkt. Es zeichnete sich im ersten Gespräch am 22.02.2016 mit dem beauftragten Gutachter und der Immissionsschutzbehörde ab, dass ein Heranrücken des Wohnens in Richtung Gewerbegrundstücke nur durch aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls zu realisieren ist. Da eine 5 bis 6 m hohe Lärmschutzwand städtebaulich kaum akzeptabel ist, soll aus Sicht der Verwaltung geprüft werden, wo sich eine II- und wo nur noch eine I-geschossige Bebauung (Bungalowbauweise ohne Dachausbau) in Verbindung mit einem 3,5 m hohen Wall oder einer entsprechenden Wand realisieren lässt.

Alternativ zur Ausweisung Wohnen wurde im Termin 22.02.2016 auch geprüft, ob entsprechend der bisherigen Flächennutzungsplanausweisung „Gemischte Baufläche“ zwischen Meddingheide und dem Gewerbegebiet Lette Süd im Bebauungsplan ein Mischgebiet nach BauNVO sinnvoll festzusetzen wäre. Dies war die Zielplanung aus den vergangenen Jahrzehnten. Ein Mischgebiet hätte den Vorteil, dass es um 5 dB(A) höhere Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet ausgesetzt werden kann. Eine Festsetzung eines Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung würde aber zur Folge haben, dass ein Nutzungsmix aus ca. 50 % Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe realisiert werden muss. Für diese Festsetzung müsste in diesem vergleichsweise kleinem Baugebiet garantiert sein, dass Handwerksbetriebe Arbeiten und Wohnen auf einem Grundstück realisieren (z.B. kleiner Baubetrieb oder KFZ-Betrieb mit Betriebsleiterhaus) oder eigenständigen Wohngebäuden stehen anzahlmäßig gleich viele Gewerbeeinheiten gegenüber. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist ausgeschlossen. Zulässig wären z.B. ein Malerfachbetrieb, Heizung-+Sanitärservicestelle, Verkauf und Reparatur „Weiße Ware“, Elektrofachbetrieb, Gebäudereinigung und anderes Baunebengewerbe. Bauanträge alleiniger Wohnbauten wären wegen der beiden Bestandswohnhäuser Meddingheide 6 und 8 nicht genehmigungsfähig und müssten abgelehnt werden (auch die gewünschte Rückliegerbebauung Meddingheide 6). Zunächst müssten zwei Gewerbenutzungen realisiert werden. Eine derart stark einschränkende Nutzungsvorgabe wird seitens der Verwaltung und auch seitens des Immissionsgutachters als unrealistisch angesehen, ist aber letztendlich noch mit den Eigentümern abzuklären. Derartige Gebiete unterliegen erfahrungsgemäß über eine längere Zeit einem Entwicklungsdruck in Richtung Wohnen, der dann aber an planungsrechtliche Grenzen stößt.

Im Zusammenhang mit der möglichen Ausweisung von Wohnbauland auf der Fläche WA 5 ist eine weitere Entscheidung erforderlich.

- Lösung A: Im Flächennutzungsplan ist südlich des Wirtschaftsweges und östlich der Raiffeisengenossenschaft eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO auf der Fläche WA 5 ist das künftige Gewerbegebiet bei Aufstellung eines Bebauungsplanes immissionsschutzrechtlich zu gliedern. Unmittelbar südlich der Fläche WA 5 ist eine Ausweisung GE nach § 8 BauNVO nur mit gleichen Reglementierungen wie im B-Plan 73 „Gewerbegebiet Lette Süd“ möglich (Betriebe der Abstandsklasse 7 nur ausnahmsweise mit Immissionsschutznachweis).
oder
- Lösung B: Sollen unmittelbar nach Süden angrenzend auch stärker emittierende Betriebe der Abstandsklasse 7 generell zugelassen werden, ist im Umkreis von 100 m kein in einem B-Plan festgesetztes Wohnen (WA) möglich: die Bestandsbebauung Meddingheide 8 stellt die Grenze dar, nur nördlich kann noch Wohnen ergänzt werden. Das östlich der Straße Meddingheide gelegene Neubaugebiet ist aber weiterhin umsetzbar. Die Grundstücke Meddingheide 6 und 8 erhalten in diesem Fall per Festsetzung im B-Plan nur je Die südlich angrenzenden Flächen werden dann als landwirtschaftliche Nutzfläche und private Grünfläche weiter festgesetzt bleiben müssen.

Die Verwaltung hält Lösung A für deutlich sinnvoller. Es ergibt sich eine bessere städtebauliche Gliederung. Das neue Wohngebiet erhält mit der Bestandsbebauung und der zusätzlichen Wohnbebauung auf der Fläche WA 5 eine sinnvolle Abrundung nach Westen. Eine Chance, im Übergangsbereich nach Süden bei späterer Verfügbarkeit der Flächen mehrere Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen und der Möglichkeit des Betriebswohnens anzusiedeln wird durchaus gesehen.

Derzeitiges Ziel ist, den B-Plan Nr. 137 „Wohngebiet Meddingheide I“ bis zur Sommerpause 2016 zum Satzungsbeschluss zu bringen, um noch im Herbst die Erschließungsarbeiten beginnen zu können. Dies wäre im Sinne der Grundstücksinteressenten aus Lette und ist auch mit der WGZ als Erschließungsträger vertraglich so definiert. Daher ist die Offenlage für die Monate April/Mai eingeplant.

Für die Festlegung der Entwicklungsrichtung des Baufeldes zwischen Meddingheide und Gewerbegebiet Lette Süd sind neben Gesprächen mit den Eigentümern gutachterliche Aussagen und Abstimmungen mit Fachbehörden notwendig, die möglicherweise noch bis zum Ausschuss UPB am 09. März oder bis zum Rat 17. März erfolgen könnten. Realistischer ist jedoch, dass ein mit allen abgestimmtes Ergebnis erst im April vorliegt.

Dies hätte zu Folge, dass zur Wahrung des Ziels des Satzungsbeschlusses im Juli 2016 der Teil westlich der Meddingheide aus dem B-Plan herausgenommen werden und ggf. als separater Bebauungsplan weitergeführt werden müsste.

Ein zusätzliches B-Planverfahren würde jedoch vermehrten Aufwand bei der Stadt und dem beauftragten Planungsbüro bedeuten. Die resultierenden Mehrkosten wären von den Eigentümern westlich der Meddingheide zu übernehmen.

Die Verwaltung schlägt alternativ folgendes Vorgehen vor:

- Klärung des Belangs Immissionsschutz für eine größtmögliche Ausweisung von Wohnbauflächen mit aktivem Lärmschutz. Zwischen Stadt, Immissionsschutzbehörde, WGZ und Eigentümer muss schriftlich Einvernehmen über die Festsetzungen und finanziellen Auswirkungen getroffen werden. Das Ergebnis wird textlich und zeichnerisch in den B-Plan übernommen. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen orientieren sich am schon vorliegenden Teil des Bebauungsplans (zwischen Meddingheide und Peilsweg). Für die Fläche WA 5 wird der Plan ohne erneute Beteiligung des Rates in die Offenlage gegeben. Der FNP ist anzupassen. Dieses Vorgehen erscheint möglich, da im Wesentlichen nur Belange der im Verfahren beteiligten Eigentümer selber betroffen werden (die Immissionsbelange der angrenzenden Betriebe müssen zwangsläufig beachtet werden) und daher kein weiteres größeres Abwägungserfordernis vor Offenlage gesehen wird.

- Zeichnet sich für diesen Teilabschnitt ein größeres Abwägungserfordernis für den Rat ab, soll der B-Plan auf den Teil des Neubaugebietes begrenzt werden und ohne die Teilfläche WA 5 unverzüglich offengelegt werden. Dazu würde der Abgrenzungsbereich des jetzigen B-Plans entsprechend ohne weiteren Ratsbeschluss verkleinert.

Liegen Ergebnisse bis zur Sitzung des Bezirksausschusses 03.03. bzw. des UPB am 09.03. vor, werden sie als Tischvorlage verteilt.

Eine Beteiligung der Alteigentümer der Meddingheide an den Kosten des Straßenausbaus ist nicht vorgesehen. Wenn westlich der Meddingheide größere Baulandflächen neu erschlossen werden, ist eine Kostenbeteiligung der Eigentümer dieser Grundstücke zwischen Stadt, WGZ und diesen Eigentümern neu zu regeln.

A.1 Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 26.01.2016

Die im Verlauf der Bürgerversammlung vorgebrachten Fragen und Anregungen betrafen insbesondere folgende Themen:

- Verkehrliche Anbindung
- Straßennetz
- Baustellenverkehr
- Ver- und Entsorgung
- Reduzierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Geschossigkeit
- Doppelhäuser
- Öffentliche Grünflächen
- Bereich westlich der Meddingheide

Die Themen wurden im Anhörungstermin ausführlich erörtert und größtenteils abschließend behandelt. Zu vielen Themen erübrigen sich somit weitere Ausführungen in der Abwägung. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist Bestandteil der Abwägung. In Ergänzung hierzu nimmt die Verwaltung zu einzelnen Fragen nachfolgend Stellung.

• Verkehrliche Anbindung

Der Anregung, die südliche Planstraße in östlicher Richtung bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der nun beabsichtigten Planänderung, dass die Grundstücke zwischen Peilsweg und der ehemaligen Planstraße 2 zukünftig vom Peilsweg her erschlossen werden sollen. Damit kann die bisherige Planstraße 2 entfallen.

Die Einbeziehung des Wirtschaftsweges in die Erschließung des Baugebietes ist nicht zwingend erforderlich. Der Weg soll, wenn er ausgebaut wird, nicht der Erschließung des Wohngebietes dienen, sondern den allgemeinen Wirtschaftsverkehr im Außenbereich aufnehmen und für die Landwirtschaft eine Anbindung des Ziels Raiffeisengenossenschaft ohne Nutzung der innerörtlichen Erschließungsstraßen (z.B. Kreuzstraße) ermöglichen. Dadurch sollen diese Straßen entlastet werden, was auch sinnvoll ist, da diese zusätzlich Erschließungsverkehr aus dem neuen Baugebiet aufnehmen. Eine Mitnutzung des Wirtschaftsweges durch Erschließungsverkehre aus dem Baugebiet ist dabei nicht ausgeschlossen. Ein Ausbau des Wirtschaftsweges als Erschließungsstraße ist nicht erforderlich. Ein Ausbau würde auch zu einer erheblichen Kostensteigerung der Erschließung der Baugebiete und damit zu einer Erhöhung der Grundstückspreise führen. Der Ausbau des Wirtschaftsweges ist in Planung, notwendiger Grunderwerb in Vorbereitung, der Weg wird aber nicht in 2016 realisiert werden können (Aufnahme in Haushalt 2017 geplant).

Aufgrund der sich bereits jetzt vorliegenden sehr guten Baulandnachfrage im Bereich Meddingheide I haben sich die Stadt und die WGZ darauf verständigt, mittelfristig (2-5 Jahre) möglichst auch das Baugebiet Meddingheide II zwischen Peilsweg und Coesfelder Straße zu

entwickeln. Dazu würde dann eine Haupterschließungsstraße von der Coesfelder Straße bis an den Peilsweg als Tempo 30-Zone angelegt, an die die verkehrsberuhigten Bereiche anschließen. Da wiederum ein Regenrückhaltebecken in Meddingheide II installiert werden muss, wird der Peilsweg als Wohngebietsstraße nur einseitig Grundstücke erschließen. Auf diese erschließende Seite wird ein Gehweg von mindestens 2,00 m angelegt, daneben eine Fahrbahn von mindestens 5,00 m bis 5,50 m Breite. Im B-Plan Meddingheide I sind 6,0 m dieses Straßenraums gesichert. Die zusätzlich notwendig festzusetzende öffentliche Verkehrsfläche wird für eine Festsetzung in B-Plan Meddingheide II vorgesehen.

- **Straßennetz**

Der Anregung, die südliche Planstraße in östlicher Richtung bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Dies geschieht auch vor der beabsichtigten Planänderung, dass die Grundstücke zwischen Peilsweg und der ehemaligen Planstraße 2 zukünftig vom Peilsweg her erschlossen werden sollen. Damit kann die bisherige Planstraße 2 entfallen. Durch den Verzicht auf die bisherige Planstraße 2 werden durch die privaten Stichstraßen GFL₁ und GFL₅ jeweils ein weiteres Grundstück erschlossen. Somit kann auf das Wegerecht nicht verzichtet werden. Die GFL-Flächen in Verlängerung der bisherigen Planstraße 3 entfallen.

Aufgrund der sich bereits jetzt vorliegenden sehr guten Baulandnachfrage im Bereich Meddingheide I haben sich die Stadt und die WGZ darauf verständigt, mittelfristig (2-5 Jahre) das Baugebiet Meddingheide II zwischen Peilsweg und Coesfelder Straße zu entwickeln. Dazu wird eine Haupterschließung von der Coesfelder Straße bis an den Peilsweg als Tempo 30-Zone angelegt, an die die verkehrsberuhigten Bereiche anschließen.

- **Baustellenverkehr**

Die Stadtverwaltung wird prüfen, ob das vorhandene Wirtschaftswegesystem im Süden Lettes eine alternative Wegeführung für den Baustellenverkehr ermöglicht.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll über entsprechende Kanäle dem im westlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Aus dem Rückhaltebecken erfolgt in Richtung Süden ein Überlauf über die Wegeseitengräben zum Wasserlauf 117. Das Schmutzwasser wird über einen parallel zum Regenwasserkanalnetz geplanten Kanal gesammelt und einem im südlichen Bereich der Fläche A vorgesehenen Pumpwerk zugeführt. Das Schmutzwasser wird von hier aus in den Mischwasserkanal in der Straße Meddingheide gefördert. Die Schmutzwasservorflut ist im Weiteren über das Hauptpumpwerk Lette zur Kläranlage Coesfeld sichergestellt.

Die mögliche Verlegung von Glasfaserleitungen wird im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung durch den entsprechenden Versorgungsträger geklärt.

- **Geschossigkeit**

Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird. Damit soll ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung gewährleistet werden. Im Bereich zwischen den Planstraßen 1 und 2 (neu) sind weiterhin Flächen vorgesehen, die zweigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m bebaut werden können. Sowohl die eingeschossige als auch die zweigeschossige Bebauung wird mit einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 9,00 m begrenzt.

- **Doppelhäuser**

Ein Bedarf, eine größere Anzahl von kleineren Grundstücken bereitstellen zu können, kann aus Sicht der bisherigen Rückmeldungen von Grundstücksinteressenten nicht abgeleitet werden. Generell gilt, dass der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen festsetzt. Daraus folgt, dass bei Bedarf durchaus eine andere Grundstückseinteilung mit kleineren Grundstücken unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster möglich ist. Die Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Wohnformen wird durch die Möglichkeit gewährleistet, auf ca. 35 % der Fläche neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichten zu können. In der Bebauungszeile nördlich der Planstraße 1 (rückwärtige Bebauung Kreuzstraße) sind eingeschossige Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken möglich, entlang des Peilsweges sollen 8 zweigeschossige Doppelhaushälften angeboten werden. Derzeit zeichnet sich kein höherer Bedarf ab. Des Weiteren werden pro Gebäude zwei Wohnungen zugelassen, so dass generell die Möglichkeit besteht, dass z.B. ein Elternteil in eine separate Wohnung im Hause der erwachsenen Kinder ziehen kann.

Schriftliche Eingaben im Nachgang zur Bürgerversammlung

A.2 (Bürger Peilsweg)

Um die Integration in den Bestand zu optimieren, wird der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird.

Ein Bedarf, eine größere Anzahl von kleineren Grundstücken bereitstellen zu können, kann aus Sicht der bisherigen Rückmeldungen von Grundstücksinteressenten nicht abgeleitet werden. Generell gilt, dass der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen festsetzt. Daraus folgt, dass bei Bedarf durchaus eine andere Grundstückseinteilung mit kleineren Grundstücken unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster möglich ist. Die Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Wohnformen wird durch die Möglichkeit gewährleistet, auf ca. 35 % der Fläche neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichten zu können. In der Bebauungszeile nördlich der Planstraße 1 (rückwärtige Bebauung Kreuzstraße) sind eingeschossige Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken möglich, entlang des Peilsweges sollen 8 zweigeschossige Doppelhaushälften angeboten werden. Derzeit zeichnet sich kein höherer Bedarf ab. Des Weiteren werden pro Gebäude zwei Wohnungen zugelassen, so dass generell die Möglichkeit besteht, dass z.B. ein Elternteil in eine separate Wohnung im Hause der erwachsenen Kinder ziehen kann.

A.3 (Bürger Meddingheide und 6 weitere Familien)

Das zukünftige Baugebiet ‚Meddingheide I‘ soll über die Meddingheide und den Peilsweg aus Richtung Kreuzstraße erschlossen werden. Aus dem neuen Baugebiet ergibt sich gemäß Verkehrsuntersuchung des Fachbereiches 60 der Stadt Coesfeld, 08.01.2016 ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 432 Kfz / 24 h. Dieses Verkehrsaufkommen wird zu 70 % über den Peilsweg, zu 30 % über die Meddingheide abgewickelt. Im Bereich des Wulferhookswegs nimmt das tägliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich um 86 Kfz zu, so dass hier eine Zunahme des Verkehrs von ca. 24 % zu verzeichnen sein wird. Die zukünftige Verkehrsbelastung liegt in den Straßen Meddingheide, Peilsweg, Kreuzstraße und Wulferhooksweg deutlich unterhalb des Grenzwertes, den die RAS_t 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) für die Anlage eines Wohnweges definiert. Das heißt, der zusätzliche Verkehr aus dem Neubaugebiet stellt zwar eine Mehrbelastung für das vorhandene Verkehrsnetz dar, die aber verkehrsfunktional und -rechtlich zumutbar und verträglich ist. Eine primäre Anbindung in Richtung Ortskern ist auch städtebaulich sinnvoll.

Der geplante Ausbau des Wirtschaftsweges einschließlich seiner östlichen Verlängerung dient der unmittelbaren Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd und der Coesfelder Straße. Durch diese Verbindung wird das Verkehrsaufkommen im Bereich der Kreuzstraße zukünftig erheblich reduziert werden. Eine klare Trennung der Funktionen Wirtschaftsverkehr und Erschließungsverkehr ist sinnvoll. Die Einbeziehung des Wirtschaftsweges in die Erschließung des Baugebietes würde auch zu einer erheblichen Kostensteigerung der Erschließung des Baugebietes und damit zu einer Erhöhung der Bodenpreise führen. Der Ausbau des Wirtschaftsweges ist in Planung, wird aber nicht in 2016 realisiert werden können (Aufnahme in Haushalt 2017 geplant).

Die Meddingheide soll zwischen Kreuzstraße und dem Wirtschaftsweg in ganzer Breite der heutigen Straßenparzelle ausgebaut werden. Die Parzellenbreite beträgt mindestens 6,00 m. Damit ist ein ausreichender Begegnungsfall Lkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit gewährleistet.

Der Anregung, die südliche Planstraße in östlicher Richtung bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Dies geschieht auch vor der beabsichtigten Planänderung, dass die Grundstücke zwischen Peilsweg und der ehemaligen Planstraße 2 zukünftig vom Peilsweg her erschlossen werden sollen. Damit kann die bisherige Planstraße 2 entfallen. Durch den Verzicht auf die bisherige Planstraße 2 werden durch die privaten Stichstraßen GFL₁ und GFL₅ jeweils ein weiteres Grundstück erschlossen. Somit kann auf das Wegerecht nicht verzichtet werden. Die GFL-Flächen in Verlängerung der bisherigen Planstraße 3 entfallen.

Aufgrund der sich bereits jetzt vorliegenden sehr guten Baulandnachfrage im Bereich Meddingheide I haben sich die Stadt und die WGZ darauf verständigt, mittelfristig (2-5 Jahre) das Baugebiet Meddingheide II zwischen Peilsweg und Coesfelder Straße zu entwickeln. Dazu wird eine Haupteinschließung von der Coesfelder Straße bis an den Peilsweg als Tempo 30-Zone angelegt, an die die verkehrsberuhigten Bereiche anschließen.

A.4 (Bürger Peilsweg)

Die festgesetzten Firsthöhen sehen sowohl für die eingeschossige als auch für die zweigeschossige Bebauung eine maximale Höhe von 9,00 m vor. Gebäude mit den bisher festgesetzten Traufhöhen, 4,00 m bei eingeschossigen Gebäuden und 6,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden, gelten gemäß Landesbauordnung NRW als Gebäude geringer Höhe, so dass die Unterschiede als gering einzustufen sind. Dennoch wird der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird.

Der Abstand zwischen dem geplanten Baufenster und der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 166 beträgt ca. 15,50 m und liegt damit z.B. 5,00 m über dem Abstand zwischen den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 165 und 166. Die beabsichtigten Grundstücksgrößen liegen nur geringfügig unterhalb der Grundstücksgrößen, die beidseitig der Kreuzstraße realisiert wurden. Daraus resultiert eine ähnliche Dichte wie im Bereich der Kreuzstraße. Die zukünftige Dichte fügt sich somit in den Bestand ein.

Die potentiellen Standorte für Garagen werden in dem Bebauungsplanentwurf vorgegeben. Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in den Peilsweg und in die Meddingheide werden im Bereich der Eckgrundstücke die Flächen für Garagen jeweils nördlich der zukünftigen Wohnhäuser mit Ausfahrten zum Peilsweg bzw. zur Meddingheide festgesetzt. Hier können gemäß Landesbauordnung NRW Garagen in maximal 9,00 m Länge und 3,00 m Höhe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze realisiert werden. Die Realisierung von Tiefgaragenstellplätzen ist in Plangebiet für Einfamilienhäuser wirtschaftlich nicht zumutbar.

Sowohl bei einer eingeschossigen als auch bei einer zweigeschossigen Bebauung sind aufgrund der geringen Höhe und des Abstandes der zukünftigen Bebauung zur nördlichen Plangebietsgrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen der Besonnung und Lichtverhältnisse innerhalb der Bestandsbebauung zu erwarten. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, Januar 2016 ist in Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die vorhabenbedingten Verkehre sowie die ermittelte Lärmbelastung die Wirkung der Verkehrszunahme aufgrund der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘ unbedenklich.

Generell kann ein Grundstücksbesitzer, der heute am Ortsrand wohnt, nicht beanspruchen, auch zukünftig einen freien Blick in die Landschaft gewährleisten zu bekommen, zumal die angrenzenden Flächen für eine Wohnbebauung prädestiniert sind, ein hohes öffentliches Interesse besteht, die bestehende Wohnbaulandnachfrage zu befriedigen und die Flächen schon seit langem im Regionalplan ‚Münsterland‘ als Baulandreserve dargestellt sind.

Das Beteiligungsverfahren entspricht dem durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Regelverfahren für Bebauungspläne. Den Bürgern wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und mit der Offenlage die Möglichkeit gegeben, Bedenken und Anregungen zu äußern. Diese werden ausgewertet und abgewogen, wobei sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange zu berücksichtigen sind. Mitsprache kann nicht bedeuten, dass vorgebrachte Anregungen und Bedenken in jedem Fall übernommen werden. Der nachweisbare Bedarf an Bauland, der auch bezüglich der Bauformen qualifiziert ermittelt wurde, stellt insbesondere vor dem Hintergrund fehlender Alternativen einen öffentlichen Belang von hohem Gewicht dar, der hier gegen private Belange abzuwägen ist.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen, die aus Anregungen aus der Bürgerschaft resultieren, ist ersichtlich, dass eine ‚wirkliche Mitsprache‘ möglich ist. Nach Auswertung dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Plan nun geändert und nochmals für einen Monat für die Öffentlichkeit und die Trägern öffentlicher Belange im Frühjahr 2016 zu deren Abgabe von Anregungen und Bedenken im Rathaus ausgelegt.

A.5 (Bürger Kreuzstraße)

Um die Integration in den Bestand zu optimieren, wird der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird.

Im Wohngebiet WA₃ sollen keine Festlegung auf Dachneigungen von max. 25 - 30 ° vorgenommen werden. Wohnen nur auf einer Ebene ist bei 25° möglich, aber soll nicht zwingend für die ganze Reihe festgelegt werden. Wohnräume sollen auch in der zweiten Ebene möglich sein. Der weit überwiegende Teil der Interessenten sucht Baumöglichkeiten 1,5 bis 2 Geschosse. „Bungalows“ mit nur einer Nutzungsebene werden nur vereinzelt nachgefragt.

Der Anregung, die südliche Planstraße in östlicher Richtung bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Die bisherige Planstraße 2 wird aufgegeben. Daraus folgt, dass das südliche Baufenster zukünftig unmittelbar vom Peilsweg aus erschlossen wird.

Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens. Gemäß Verkehrsuntersuchung des Fachbereiches 60, Stadt Coesfeld, 08.01.2016 kann aufgrund der geringen Belastungszahlen davon ausgegangen werden, dass der durch das Wohngebiet verursachte Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Die Stadtverwaltung wird prüfen, ob das vorhandene Wirtschaftswegesystem im Süden Lettes eine alternative Wegführung für den Baustellenverkehr ermöglicht.

Die Kreuzstraße weist östlich der Einmündung des Peilsweges eine Breite von 6,00 m auf. Damit ist der Begegnungsfall Lkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) unproblematisch.

A.6 (Bürger Lette)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke der Kreuzstraße soll die Zweigeschossigkeit zugunsten einer Eingeschossigkeit aufgegeben werden. Gleichzeitig soll die maximale Traufhöhe von 6,00 m auf 4,00 m reduziert werden, um damit ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung zu gewährleisten. Im Bereich zwischen den Planstraßen 1 und 2 (neu) sind weiterhin Flächen vorgesehen, die zweigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m bebaut werden können.

Nach wie vor ist seitens der Stadt beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren zügig durchzuführen. Gemäß augenblicklicher Zeitplanung ist der Satzungsbeschluss im Rat für Anfang Juli 2016 vorgesehen.

Die mögliche Verlegung von Glasfaserleitungen wird im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung durch den Versorgungsträger geklärt.

A.7 (Bürger Stripperhook)

Gemäß Verkehrsgutachten des Fachbereiches 60, Stadt Coesfeld, 08.01.2016 werden in Zukunft voraussichtlich ca. 965 Kfz pro Tag den Wirtschaftsweg nutzen. Mit einer Breite von 6,50 m ist der Weg ausreichend dimensioniert, um diesen Verkehr aufzunehmen und den Begegnungsfall Lkw / Lkw konfliktfrei abzuwickeln. Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Verkehrsfläche in einer Breite von 8,50 m festgesetzt. Aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen auf dem Wirtschaftsweg resultieren im Bereich der Bestandsbebauung Stripperhook 14 Lärmbelastungen in einer Höhe von 63 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Damit werden die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Gebäude im Außenbereich mit den Werten von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten. Ein aktiver Lärmschutz ist somit nicht notwendig. Die konkrete Detailplanung der Verkehrsflächen des Wirtschaftsweges erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

A.8 (Bürger Kreuzstraße mit weiteren 40 Unterschriften aus Coesfeld-Lette)

Das vorgesehene 2-stufige Beteiligungsverfahren entspricht dem durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Regelverfahren für Bebauungspläne. Den Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 26.01.2016 im Foyer der Kardinal-von-Galen-Straße die Möglichkeit gegeben, sich umfassend über die Planung zu informieren. Die örtliche Presse hat dazu im Vorfeld und im Nachgang berichtet. Des Weiteren konnten die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Coesfeld eingesehen werden. Bis zum 05.02.2016 bestand die Möglichkeit, schriftliche Stellungnahmen einzureichen, die dann ausgewertet und abgewogen werden. Im weiteren Verfahren besteht die Möglichkeit im Rahmen der einmonatigen Offenlage die Pläne erneut einzusehen und Stellungnahmen einzureichen, die wiederum ausgewertet und abgewogen werden. Damit ist eine umfassende und gesetzeskonforme Bürgerbeteiligung gewährleistet.

Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird. Damit soll ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung gewährleistet werden. Im Bereich zwischen den Planstraßen 1 und 2 (neu) sind weiterhin Flächen vorgesehen, die zweigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m bebaut werden können. Sowohl die eingeschossige als auch die zweigeschossige Bebauung wird mit einer einheitlichen

maximalen Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Gebäude mit den bisher festgesetzten Traufhöhen, 4,00 m bei eingeschossigen Gebäuden und 6,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden, gelten gemäß Landesbauordnung NRW als Gebäude geringer Höhe, so dass die Unterschiede als gering einzustufen sind. Durch die maximale Höhenbeschränkung wird gewährleistet, dass sich sowohl die eingeschossige als auch die zweigeschossige Bebauung in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügt. Die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Zudem ist eine Zweigeschossigkeit unter energetischen Aspekten einer Eingeschossigkeit vorzuziehen, weil das A/V-Verhältnis (Außenfläche / Volumen) gegenüber einer eingeschossigen Bebauung günstiger ist. Insofern kann eine eingeschossige Bebauung nicht generell mit einer höheren Wohnqualität gleichgesetzt werden. Des Weiteren ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer ruhigen Dachlandschaft ohne Dachaufbauten gegenüber einer eingeschossigen Bebauung mit einer Vielzahl von Dachgauben und Dachaufbauten sowohl gestalterisch als auch unter bauwirtschaftlichen Aspekten nicht nachteilig.

Die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude dient einerseits dem Ziel, größere Mehrfamilienhäuser auszuschließen. Andererseits soll ermöglicht werden, dass z.B. in höherem Alter ein alleinstehender Elternteil eine separate Wohnung im Hause der erwachsenen Kinder beziehen kann.

Ein Bedarf, eine größere Anzahl von kleineren Grundstücken bereitstellen zu können, kann aus Sicht der bisherigen Rückmeldungen von Grundstücksinteressenten nicht abgeleitet werden. In der Bebauungszeile nördlich der Planstraße 1 (rückwärtige Bebauung Kreuzstraße) sind eingeschossige Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken möglich, entlang des Peilsweges sollen 8 zweigeschossige Doppelhaushälften angeboten werden. Derzeit zeichnet sich kein höherer Bedarf ab. Generell gilt, dass der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen festsetzt. Daraus folgt, dass bei Bedarf durchaus eine andere Grundstückseinteilung mit kleineren Grundstücken unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster möglich ist. Kleinere Grundstücke allerdings erfordern umso mehr eine zweigeschossige Bebauung, um die maximale Grundflächenzahl von 0,35 einhalten zu können und um ausreichende Freiflächen gewährleisten zu können. Aus einer generell abnehmenden Haushaltsgröße (heute 2,38 Personen pro Haushalt) kann nicht geschlossen werden, dass gleichzeitig der Wohnflächenbedarf pro Haushalt abnimmt und damit vorrangig eingeschossig gebaut werden sollte. Vielmehr nimmt der Wohnflächenbedarf pro Person permanent zu.

Sowohl bei einer eingeschossigen als auch bei einer zweigeschossigen Bebauung sind aufgrund der geringen Gebäudehöhen und des Abstandes der zukünftigen Bebauung zur nördlichen Plangebietsgrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen der Besonnung und der Lichtverhältnisse im Bereich der Bestandsbebauung zu erwarten.

Die Entstehung von Mehrfamilienhäusern wird generell ausgeschlossen, weil maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zugelassen werden. Ein zweigeschossiges Gebäude kann keinesfalls generell mit einem Mehrfamilienhaus gleichgesetzt werden.

Aufgrund der zunehmenden Lebenszeit nimmt das Bedürfnis zu, alleinstehende Elternteile pflegen zu wollen, ohne dass diese ihre Selbständigkeit aufgeben müssen. Daraus resultiert, dass zusätzliche kleinere Wohneinheiten in sogenannten Einfamilienhäusern realisiert werden. Um dies zu ermöglichen, werden planungsrechtlich maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

A.6 (Bürger 1 Meddingheide)

Neben der schriftlichen Anregung wurde in einem weiteren Gesprächstermin am 21.01.2016 bei der Stadt die gewünschte Ausweisung auf zusätzlicher Baumöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich erörtert. Ob der Anregung gefolgt werden kann, muss im Gesamtzusammenhang des Bereichs westlich der Meddingheide noch geklärt werden – siehe Ausführungen Vorbemerkung.

A.7 (Bürger 2 Meddingheide)

Neben der schriftlichen Anregung wurde in einem vorgelagerten Gesprächstermin am 12.02.2016 bei der Stadt die gewünschte Ausweisung auf zusätzlicher Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und Flächen bis zum südlich gelegenen Wirtschaftsweg erörtert. Ob der Anregung gefolgt werden kann, muss im Gesamtzusammenhang des Bereichs westlich der Meddingheide noch geklärt werden – siehe Ausführungen Vorbemerkung.

A.8 (Vermerk 16.02.2016 zum Termin mehrere Anlieger Kreuzstraße/Peilsweg)

Die wesentlichen Punkte zum Gebiet WA₄

- Nur I- statt II-Geschossigkeit
- Keine Doppelhäuser
- Geringere Dachneigung
- Wegfall der Garagenstandorte an der nördlichen Grundstücksgrenze
- Ausbau Wirtschaftsweg vor Errichtung Baugebiet

sind die Abwägungskriterien in den Stellungnahmen zu A.1 bis A.5 bereits beschrieben.

Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Im weiteren Verfahren wird berücksichtigt, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, weil die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird.

B.2 Stadtwerke Coesfeld

Die in der Begründung unter 6. ‚Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung‘ aufgeführten Angaben, die sich auf eine Mitte der neunziger Jahre durchgeführte Rohrnetzrechnung beziehen, werden aktualisiert. Gemäß dem aus der Ist-Analyse abgeleiteten Löschwassermengenplan können in der Kreuzstraße 96 m³/h und in der Meddingheide 100 m³/h bereitgestellt werden. Somit besteht keine Notwendigkeit, das Regenrückhaltebecken in die Löschwasservorhaltung einzubeziehen.

B.3 Kreis Coesfeld

Gemäß der ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW‘ des Geologischen Dienstes NRW sind im östlichen Teil der Verlängerung des Wirtschaftsweges bis zur Coesfelder Straße auf einer Fläche von ca. 1.980 m² ‚sehr schutzwürdige Böden‘ von der Planung betroffen. Sowohl die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als auch der Umweltbericht werden unter Berücksichtigung der ‚sehr schutzwürdigen Böden‘ entsprechend geändert.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich Lette wird die Ausweisung von entsprechenden Flächen höher gewichtet als die Bodenbelange. Im Rahmen der Bebauungsplan-entwicklung wurde geprüft, ob der Wohnflächenbedarf durch Baulücken, Bestandsimmobilien oder Umnutzung mindergenutzter Flächen gedeckt werden kann. Entsprechende Flächen stehen jedoch kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Des Weiteren wurden insgesamt vier Bereiche untersucht, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen. Von diesen Flächen können zwei Bereiche ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet

werden. Aufgrund der Größe, der Lage, der möglichen Arrondierung und des geringen Eingriffs in den Naturhaushalt wurde der Bereich ‚Meddingheide‘ favorisiert. Auch unter Berücksichtigung der ‚sehr schutzwürdigen Böden‘ im Bereich von ca. 1.980 m² kommt die vorgenannte Beurteilung zu keinem anderen Ergebnis.

Um die Beeinträchtigung der Bodenfunktion generell zu minimieren soll innerhalb des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt und im zentralen Bereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Da die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld nicht für den öffentlichen Straßenverkehr zuständig ist, wurde Straßen.NRW. als zuständiger Straßenbaulastträger im Planverfahren beteiligt.

Die detaillierte Planung des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen der erforderlichen Verfahren gemäß § 58 LWG und § 8 WHG vorgenommen.

In einer weiteren Begehung wird geprüft werden, ob der Steinkauz die Kopfweiden ca. 50 m südlich des Plangebietes zur Brut tatsächlich nutzt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird dahingehend geändert, dass anstelle von 64 m² pro Baum für kleinkronige Bäume nur 15 m², für großkronige Bäume lediglich 30 m² angerechnet werden. Des Weiteren wird für die bestehenden Ackerböden mit sehr schutzwürdigen Böden ein Korrekturfaktor von 1,5 angesetzt. Die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche um 50 % wurde in der Bilanz bereits als versiegelte Fläche angenommen. Allerdings wurde dies unter 1.3 ‚Bewertung‘ innerhalb der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abweichend formuliert. Die Textpassage wird dahingehend geändert, dass die 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zu 100 % als versiegelte Flächen angenommen wird. Daraus ergibt sich ein Anteil von 52,5 % versiegelter Fläche und 47,5 % Nutzgärten pro Grundstück.

B.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen wurden zugunsten von Geh- und Fahrrechten der Anlieger und zugunsten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Somit ist die Möglichkeit der Verlegung von Telekommunikationslinien planungsrechtlich gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Die Erschließungsmaßnahmen werden so früh wie möglich mit der Deutschen Telekom Technik GmbH koordiniert.

B.5 Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

Das Planungsrecht ermöglicht unterschiedliche Vorgehensweisen, um Regenrückhaltebecken rechtssicher festzusetzen. Voraussetzung ist bei allen Möglichkeiten, die vorgesehene Nutzung eindeutig zu ermöglichen. Dies ist im vorliegenden Fall durch die textliche Festsetzung A.9 geschehen, die innerhalb der Fläche A die Anlage einer Regenrückhaltung vorsieht. Gleichzeitig sollen innerhalb der Fläche A Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden. Deshalb wurde die Fläche insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt, überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Abschnitt 6. ‚Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung‘ wird um Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung in Anlehnung an die Stellungnahme des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld ergänzt. Eine zeichnerische Standortfestsetzung für das Schmutzwasserpumpwerk innerhalb der Fläche A entfällt, weil diese Nutzung in die textliche Festsetzung A.9 ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ aufgenommen wird.

Die Begründung unter 6. ‚Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung‘ wird dahingehend ergänzt, dass die Fläche A mit dem Regenrückhaltebecken gemäß Schriftverkehr zwischen Abwasserwerk und dem Erschließungsplaner einseitig zum Wohngebiet abgezäunt werden soll.

Der Hinweis unter C.4 ‚Überflutungsschutz‘ wird dahingehend ergänzt, dass neben der Erhöhung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss um mindestens 30 cm empfohlen wird, alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Aufgrund der geänderten Straßenführung und der Änderung der Verkehrsflächen mit Verlängerung der Planstraße 2 (neu) bis zum Peilsweg entfallen die GFL-Flächen GFL₆ und GFL₇. Die GFL-Flächen GFL₁ bis GFL₅ werden für das öffentliche Kanalnetz nicht benötigt. Es ist beabsichtigt, innerhalb der privaten Stichwege gemeinsam genutzte private Grundstücksanschlussleitungen zu verlegen. Die textlichen Festsetzungen unter A.6 ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrechte‘ und die Begründung unter 5.8 ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrechte‘ werden entsprechend angepasst. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass andere Versorgungsträger diese Leitungsrechte in Anspruch nehmen werden.

Da die Errichtung von Brauchwasseranlagen bereits in der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld geregelt ist, wird der Hinweis zur Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Hinweis unter C.3 ‚Niederschlagswasser‘ gestrichen.

B.6 Fachbereich 70 Stadt Coesfeld

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen insgesamt 19 Straßenbäume angepflanzt werden. Die Standorte werden planungsrechtlich festgesetzt, wobei Abweichungen in geringfügigem Rahmen zugelassen werden. Die Planung sieht Pflanzbeete in einer Größe von 3,20 m x 2,50 m vor, so dass die Grundfläche von 8 m² und das Volumen von 12 m³ bei einer Tiefe von 1,50 m gewährleistet sind.

Sowohl die Straße Meddingheide als auch der Peilsweg sollen von Norden aus zumindest bis auf Höhe der Planstraße 2 (neu) ausgebaut werden.

Anlagen:

- 01 Entwurf Bebauungsplan
- 02 Entwurf Begründung
- 03 Anlage zur Begründung / Artenschutz
- 04 Stellungnahmen
- 05 Protokoll frühzeitige Beteiligung
- 06 Liste der Betriebe in Abstandsklasse 7