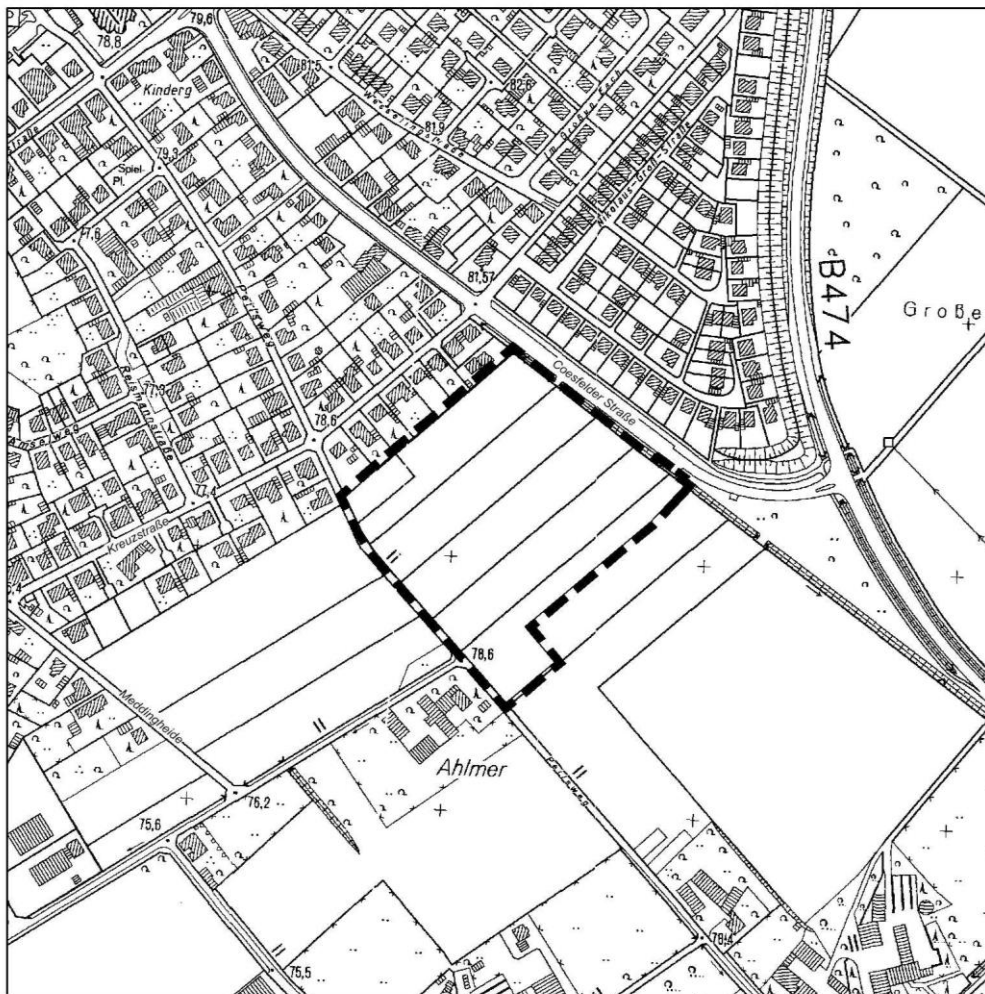


## BEBAUUNGSPLAN NR. 138 – 1. Änderung -WOHNGEBIET MEDDINGHEIDE II-

### BEGRÜNDUNG (Entwurf)



STAND 15. JANUAR 2021

Änderungen zur erstmaligen Bebauungsplanaufstellung sind in rot gekennzeichnet.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

#### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

#### **2. Planungsrechtliche Vorgaben und Verfahren**

2.1 Vorgaben und übergeordnete Planungen

2.2 Verfahren

#### **3. Ziel und Zweck der Planung**

3.1 Ziel der Planung

3.2 Erforderlichkeit der Planung

3.3 Städtebauliches Konzept

#### **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

4.5 Nebenanlagen

4.6 Stellplätze und Garagen

4.7 Verkehrsflächen

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.9 Schallschutzmaßnahmen

4.10 Grünflächen

4.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

4.12 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung

4.13 Begründung örtlicher Bauvorschriften

#### **5. Verkehrliche Auswirkungen der Planung**

#### **6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

#### **7. Umweltbelange**

7.1 Immissionsschutz Lärm

7.2 Immissionsschutz Geruch

7.3 Klimaschutz

7.4 Schutz der biologischen Vielfalt, Artenschutz

7.5 Bodenschutz

#### **8. Sonstige Belange**

8.1 Bodendenkmäler

8.2 Kampfmittel

#### **9. Kosten**

#### **10. Flächenbilanz**

## **B UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
  - 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
  - 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
  - 2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser
  - 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
  - 2.1.5 Schutzgut Landschaft
  - 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
  - 2.1.7 Erneuerbare Energien
  - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  - 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.2 Entwicklungsprognosen
  - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 2.3.1 Standort
  - 2.3.2 Planinhalt

### **3. Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Grundlagen und technische Verfahren
- 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.3 Zusammenfassung

## **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 ‚Wohngebiet Meddingheide II‘ liegt am südlichen Rand des Ortsteils Lette im Bereich zwischen dem Peilsweg, der Kreuzstraße und der Coesfelder Straße. Der Geltungsbereich im Nordwesten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kreuzstraße, im Nordosten von der Verkehrsfläche der Coesfelder Straße und im Südosten von einer Linie, die in 8,50 m Entfernung parallel zum Wirtschaftsweg verläuft und sich im Südwesten auf 44,50 m aufgeweitet, begrenzt. Die südwestliche Grenze wird durch die nordöstliche Grenze des heutigen Peilsweges gebildet.

Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 565 (teilw.), 566, 568-570, 572-574 und 576-628 zusammen. Der gesamte Geltungsbereich wird heute ackerbaulich genutzt. Der Hochpunkt des Plangebietes liegt im Nordosten an der Coesfelder Straße bei ca. 80,50 m über Normalhöhennull (NHN). Das Gelände fällt Richtung Südwesten auf ca. 78,60 m über NHN mit einem gleichmäßigen Gefälle ab. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Die Bestandsbebauung nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Kreuzstraße setzt sich vorrangig aus eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach zusammen. Südlich der Kreuzung Peilsweg/Wirtschaftsweg befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Alle vorgenannten Gebäude zeichnen sich vorwiegend durch das regionaltypische Mauerwerk in Klinkerbauweise aus. Südwestlich des Peilsweges schließt sich das Wohngebiet Meddingheide I an, das momentan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 bebaut wird.

Südöstlich des Plangebietes schließt sich der freie Landschaftsraum an. Das Plangebiet befindet sich in günstiger Entfernung zum Ortszentrum und zu den Schulen des Ortsteils. In ca. 500 m Entfernung liegt der DB-Haltepunkt Lette.

### **2. Planungsrechtliche Vorgaben und Verfahren**

#### **2.1 Vorgaben und übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan ‚Münsterland‘ des Regierungsbezirkes Münster stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Borkenberge außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Der südliche Ortsrand von Lette wurde im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes von ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ in ‚Wohnbauflächen‘ geändert. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes liegt im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘ und im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 108 ‚Großer Esch‘, der hier Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Der im Südosten des Plangebietes liegende Wirtschaftsweg und ein 8,50 m breiter nördlich angrenzender Streifen sind heute Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 137. Diese Flächen sollen in den neuen Bebauungsplan einbezogen werden, weil sich gegenüber dem alten B-Plan ein jetzt geplantes Entwässerungssystem als bessere Lösung darstellt.

## **2.2 Verfahren zur 1. Bebauungsplanänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 bezieht sich ausschließlich auf die Klarstellung der Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen, wie sie sowohl im Plangebiet Meddingheide I als auch im Gebiet Meddingheide II städtebauliches Ziel sind. Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes werden damit nicht berührt, da das Maß der baulichen Nutzung von gering bis nur wenige Zentimeter angepasst wird. Aus diesem Grund wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Aufgrund der nur geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes beträgt die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 14 Tage. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf den ursprünglichen Bebauungsplan keine erneute Umweltprüfung durchgeführt wird.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Ziel der Planung**

Ziel der 1. Änderung ist eine Klarstellung der Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen. Durch die nach dem Satzungsbeschluss fertiggestellte Erschließungsplanung ist es nunmehr möglich, die Trauf- und Firsthöhen auf die endausgebauten Straßenverkehrsflächen zu beziehen.

Als Bezugshöhe wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ bisher NHN-Höhen festgesetzt. Diese orientierten sich an den bestehenden Geländehöhen. Die geplanten Endausbauhöhen der Verkehrsflächen wichen jedoch aus abwassertechnisch bedingten Gründen von den Geländehöhen ab, sodass die beabsichtigten Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen (4,00 m / 6,50 m bzw. 9,00 m) bei ortstypischer Bauweise mitunter nicht zu erreichen sind, sofern die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche angenommen wird.

Aus den dargelegten Gründen erfolgt die 1. Bebauungsplanänderung. Die sonstigen Festsetzungen bleiben in der bisherigen Form bestehen.

Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern

befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken insbesondere aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Gesucht werden dabei hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die in günstiger Entfernung zum Ortskern und zu den sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen liegen. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den südlichen Ortsrand von Lette eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der Ort sinnvoll arrondiert werden. Aufgrund der bisher unbebauten Flächen zwischen dem Wohngebiet Meddingheide I im Südwesten und dem Wohngebiet ‚Großer Esch‘ im Nordosten bietet sich die bauliche Schließung dieses Bereiches an. Insbesondere die Nähe zum DB-Bahnhaltepunkt Lette verleiht dem Standort eine hohe Attraktivität.

Aus Klimaschutzbelangen ist eine weitestgehende Begründung des Plangebietes anzustreben. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet ein Wärmeversorgungskonzept entwickelt. Dafür wurden Varianten entwickelt, die sowohl von zentralen als auch von dezentralen Konzepten ausgehen. Die Möglichkeit ergänzender Systeme wird im Bebauungsplan durch entsprechende Gebäudeausrichtungen hinreichend berücksichtigt. Das Ergebnis der Variantenuntersuchung erforderte keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.

In den Bebauungsplan werden Hinweise auf das ‚Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept‘ der Stadt Coesfeld übernommen.

### **3.2 Erforderlichkeit der Planung**

Im Regionalplanentwurf 2009 wurde für die Stadt Coesfeld entsprechend der Statistik der Vorjahre eine abnehmende Bevölkerung prognostiziert. Real ist aber seit 2013/14 ein Bevölkerungszuwachs durch Wanderungszuschüsse erfolgt. Diese Entwicklung trifft in abgeschwächter Form auch für den Ortsteil Lette zu. So beträgt in der Stadt Coesfeld das Wanderungssaldo für 2013 +169, für 2014 +161. Aus der geringen Haushaltsgröße von 2,38 Personen/Haushalt und der Tendenz zur weiteren Abnahme resultiert eine weitere Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken. Neben der Zuwanderung aufgrund der gesunden Wirtschaftslage der Stadt Coesfeld und der Abnahme der Haushaltsgrößen ist ein weiterer wichtiger Faktor für die augenblickliche Baulandnachfrage die seit Jahren andauernde Niedrigzinsphase mit einer ausgeprägten Eigentumsbildung.

Die Bewerbungen um Baugrundstücke bei der Stadt Coesfeld zeigen, dass die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken in Lette nach wie vor hoch ist. Hier spielen die Nähe zur Familie und zum Elternhaus, die Verbundenheit zum Ortsteil Lette, die geringeren Baulandpreise und

die verkehrsgünstige Lage Lettes im überörtlichen Verkehrsnetz eine bedeutende Rolle.

Da das Wohngebiet Meddingheide I mittlerweile nahezu komplett bebaut ist, besteht dringender Bedarf, neue Wohnbauflächen in Lette zu erschließen.

Aufgrund des Grundsatzes der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist zunächst zu prüfen, ob der Wohnflächenbedarf durch Baulücken, Bestandsimmobilien oder Umnutzung mindergenutzter Flächen gedeckt werden kann.

Entwicklungsfähige Bauflächen sind innerhalb der Stadt Coesfeld im Ortsteil Lette nicht mehr vorhanden, weil die Stadt seit Mitte der 2000er Jahre konsequent auf die Innenentwicklung gesetzt und alle verfügbaren innerstädtischen Brachflächen entwickelt hat.

Die älteren Immobilien entsprechen vorrangig nicht den heutigen Wohnansprüchen und insbesondere nicht den energetischen Aspekten. Für modernisierte Gebrauchtimmobiliien mit größeren Grundstücken werden Preise gefordert, die den Kauf unattraktiv machen. Zudem ist ein offensichtlicher Leerstand von Gebrauchtimmobiliien in Lette nicht gegeben. Die meisten Baulücken oder innerörtlichen Bauflächen stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung, weil die Eigentümer aus unterschiedlichen privaten und ökonomischen Gründen nicht veräußern wollen.

Aufgrund der Größe des Ortsteils Lette, der guten Infrastruktur und der nachweislichen Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere aus dem Ortsteil selber ist somit eine Ausweisung eines neuen Baugebietes in Lette dringend geboten. Dafür stehen insgesamt vier Bereiche zur Verfügung, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen. Diese Flächen werden im Folgenden dargestellt und nach unterschiedlichen Kriterien bewertet. Die Flächen sind mit Ausnahme der Fläche C dem Innenbereich zuzuordnen.

#### *A Bereich Wulferhooksweg / Bahnhofsallee*

Die Flächen werden im derzeitigen Flächennutzungsplan teils als gewerbliche, teils als Wohnbauflächen dargestellt. Die Neuausweisung von Wohnbauland setzt zunächst eine Neuordnung der gewerblichen Flächen voraus. Der Standort ist in die Ortsstruktur integriert und liegt sehr günstig zu den Schulen und zum Letter Bahnhaltelpunkt. Insgesamt können hier ca. 1,9 ha Wohnbauland entwickelt werden. Die Flächen werden heute als Weideflächen genutzt und zeichnen sich durch einen reichhaltigen Gehölzbestand aus. Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverfügung, der gewerblichen Tätigkeiten und einer zurzeit in Bearbeitung befindlichen Artenschutzproblematik (Entwicklung von Steinkauz-Ersatzrevieren) muss hier von einer kurzfristigen Baulandentwicklung abgesehen werden; die Fläche stellt eine mittelfristige Reserve dar, wenn das Artenschutzproblem gelöst ist.

#### *B Bereich Wulferhooksweg Nord*

Die Flächen zwischen Wulferhooksweg, Lindenstraße, Reismannstraße und Amselweg werden im derzeitigen Flächennutzungsplan als

Wohnbauflächen dargestellt. Der Standort liegt ebenfalls sehr günstig zu den Schulen und zum Letter Bahnhaltelpunkt. Insgesamt stehen lediglich 10.000 m<sup>2</sup> für die Neuausweisung von Wohnbauland zur Verfügung. Somit stellt die Fläche keine Alternative für eine ausreichende Baulandentwicklung dar. Die Fläche wird heute als Wiese genutzt und zeichnet sich durch einen reichhaltigen Gehölzbestand aus.

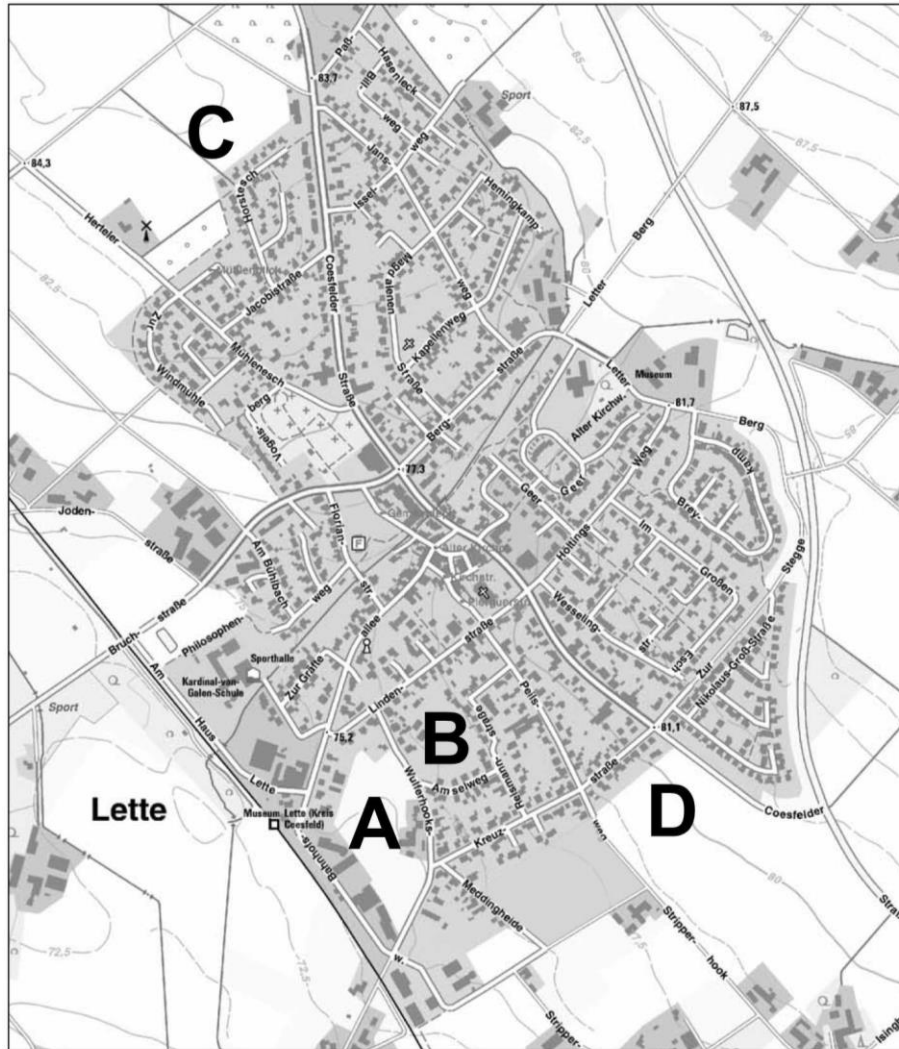
#### *C Bereich nördlicher Ortsrand Lette*

Potentielle Flächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lette liegen außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes ‚Münsterland‘ und außerhalb der Darstellung von Bauflächen des Flächennutzungsplanes. Eine Baulandentwicklung würde eine aufwendige Erschließung von der Coesfelder Straße aus erfordern und würde keine Arrondierung des Ortsrandes darstellen. Eine organische Siedlungsentwicklung entsprechend des Baulandbeschlusses der Stadt Coesfeld von 2006 wäre kaum zu realisieren. Die Anbindung an das Ortszentrum Lette und zum DB-Haltelpunkt ist problematisch. Die Flächen werden heute ackerbaulich genutzt. Aufgrund der vorwiegend negativen Bewertung wird von einer Baulandentwicklung abgesehen.

#### *D Bereich südlicher Ortsrand Lette – Meddingheide II*

Die Flächen werden innerhalb des Regionalplanes ‚Münsterland‘ bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Durch eine Baulandentwicklung würde der südliche Ortsrand von Lette städtebaulich sinnvoll arrondiert werden. Im derzeitigen Flächennutzungsplan werden die Flächen bereits als Wohnbauflächen gemäß der 73. FNP-Änderung dargestellt. Der Standort liegt günstig zum Ortszentrum Lette, zu den Schulen und zum DB-Haltelpunkt. Insgesamt stehen hier ca. 3,6 ha Fläche zur Baulandentwicklung zur Verfügung. Die Fläche wird heute ackerbaulich genutzt und weist darüber hinaus kaum Gehölzstrukturen auf. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Borkenberge außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.





Aufgrund der vorgenannten Bewertungen wird der Bereich, Lette, Meddingheide II' aufgrund der Größe, der Lage, der möglichen Arrondierung und des geringen Eingriffs in den Naturhaushalt favorisiert.

### 3.3 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht wird. Das zukünftige Wohngebiet soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Vorgaben des südwestlich angrenzenden Wohngebietes Meddingheide I fortsetzen. Auch die geplanten Grundstücksgrößen sollen sich an dem Wohngebiet Meddingheide I orientieren.

Das Plangebiet wird über einen Straßenring erschlossen, der zweifach an den Peilsweg und einfach an die Coesfelder Straße angebunden wird. In den parallelen Abschnitten des Straßenrings (Planstraßen 1

und 3) werden auf kompletter Länge innenliegend Straßenbäume vorgesehen. Die interne Erschließung erfolgt über insgesamt vier private kurze Stichstraßen, die im Rechtsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL-Flächen) festgesetzt werden sollen.

Innerhalb des Plangebietes können insgesamt ca. 42 Hauseinheiten mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden.

Sowohl nördlich der Planstraße 1 als auch entlang der Coesfelder Straße sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser ermöglicht werden. Ansonsten ist eine offene Bauweise nur für Einzelhäuser beabsichtigt. Für den Bereich zwischen den beiden Planstraßen 1 und 3 ist generell eine Zweigeschossigkeit mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen vorgesehen. Nördlich der Planstraße 1 wird die maximale Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen reduziert, um hier angrenzend an die rückwärtigen Grundstücke an der Kreuzstraße ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung zu gewährleisten. Entlang des Landschaftsrandes südlich der Planstraße 3 soll die Geschossigkeit ebenfalls auf maximal ein Vollgeschoss reduziert werden, um einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen.

Die festgesetzte Anordnung der Baufenster dient dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Grundstücke und durch die Gebäudestellung die Verschattung minimiert und für den überwiegenden Teil der Gebäude sichergestellt, dass sie gartenseitig Südwest- bis Südost-orientiert sind.

Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Plangebietes ist die Erstellung eines 3,00 m hohen Lärmschutzwalles entlang der Coesfelder Straße. Dabei soll die dem Baugebiet zugewandte Seite des Lärmschutzwalles als private Grünfläche festgesetzt werden.

Der parallel zur südöstlichen Plangebietsgrenze gelegene Wirtschaftsweg wurde bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 ausgebaut. Dieser Weg und eine parallel verlaufende Grünfläche in 8,50 m Breite sollen in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes einbezogen werden. Der Weg soll lediglich dem Wirtschaftsverkehr dienen und dem landwirtschaftlichen Verkehr die Zufahrt zum Gewerbegebiet Lette-Süd ermöglichen, um damit die Kreuzstraße zu entlasten.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll einem muldenartigen Versickerungsbecken südöstlich des Wirtschaftsweges zugeführt werden. Entlang des Wirtschaftsweges ist auf gesamter Länge auf der Südostseite ein ca. 8,50 m breiter Grünstreifen für einen Wegeseitengraben vorgesehen. In den vorgenannten Flächen sollen zusätzlich Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden. Die allgemeinen Wohngebiete sollen Richtung Südosten durch eine Heckenpflanzung zum Landschaftsraum hin eingefasst werden.

## 4. Inhalte des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der südwestlich und der nordwestlich angrenzenden Gebiete innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten, ‚Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl einheitlich mit 0,35 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht einerseits eine angemessene Nutzung der Grundstücke, andererseits wird die Versiegelung reduziert und ein grün geprägter Übergang zum Landschaftsraum geschaffen. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird generell bis zu 50 % zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes werden zwischen den beiden Planstraßen 1 und 3 und entlang der Coesfelder Straße maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zu einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Innerhalb des WA<sub>3</sub> nordwestlich der Planstraße 1 wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um einen fließenden Übergang zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung herzustellen. Im Bereich südlich der Planstraße 3 wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um einen verträglichen und harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarten Bestandsbebauungen an und fügt sich in ein ortsrantypisches Ortsbild ein, das sich durch einen grün geprägten Charakter auszeichnet. **Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe des mittig vor dem jeweiligen Grundstück liegenden zeichnerisch festgesetzten Bezugspunktes der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Im WA 1 und WA 3 werden vorrangig Traufhöhen von 4,00 m und Firsthöhen von 9,00 m und im WA 2 Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 9,00 m festgesetzt. Für den nordöstlichen Teilabschnitt des WA 1 werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen um 50 cm erhöht, weil die**

erschließende GFL<sub>4</sub>-Fläche nach Nordosten ansteigt, Bezugspunkt der Höhen aber der Anschluss dieser GFL-Fläche an die öffentliche Verkehrsfläche ist. Somit berücksichtigt die Erhöhung der festgesetzten Höhen lediglich den Höhenverlauf der Erschließungsfläche. Das Grundstück in südöstlicher Verlängerung der Straße Vogelkamp wird in die Erhöhung einbezogen, um einen städtebaulich sinnvollen Abschluss des Straßenabschnittes zu gewährleisten. Für Grundstücke, die über die Flächen GFL<sub>1-3</sub> erschlossen werden, dürfen die festgesetzten Höhen gemäß textlicher Festsetzung um 30 cm überschritten werden, um das Gefälle dieser GFL-Flächen Richtung öffentlicher Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Landschaftsrand wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine standortentsprechende Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird dahingehend differenziert, dass innerhalb des WA<sub>3</sub> nordwestlich der Planstraße 1 und entlang der Coesfelder Straße Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Ansonsten sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und weitestgehend durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 3,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Baufenster werden derartig platziert, dass neben Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche entstehen. Des Weiteren wird durch die Lage der überbaubaren Flächen die Besonnung der den Gärten zugewandten Gebäudeseiten begünstigt.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird weitestgehend mit 14,00 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt.

#### **4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten generell auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell ein Eltern- oder ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht. Die Festsetzung dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf reduziert werden.

#### **4.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung in den Vorgartenbereichen eingeschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Abfallbehälter einzuhausen und zu begrünen. Der Vorgartenbereich wird als diejenige Fläche definiert, die zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zuzüglich deren gedachter straßenparalleler Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze liegt.

#### **4.6 Stellplätze und Garagen**

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken.

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Aus dem gleichen Grund werden Stellplätze zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ausgeschlossen. Unter hinterer Baugrenze ist innerhalb des WA 2 diejenige Baugrenze zu verstehen, die der Erschließungsseite abgewandt ist.

Zur Sicherstellung vernetzter Gehölzanzpflanzungen in Form von Hecken ist generell zwischen Garagen und seitlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

#### **4.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Straßenring, der zweifach an den Peilsweg angebunden wird. Zusätzlich wird der Straßenring im Nordosten durch eine L-förmige großzügig ausgestaltete Zufahrt an die Coesfelder Straße angeschlossen. Durch die L-förmige Zufahrt wird eine Unterbrechung des Lärmschutzwalles vermieden.

Der Peilsweg soll auf Höhe des Baugebietes um 1,50 m verbreitert werden und würde damit eine Breite von mindestens 7,50 m aufweisen.

Die Straßenbreiten innerhalb des Plangebietes werden unterschiedlich ausgebildet. Die Planstraße 1, die zukünftig auch als Verbindungsstraße zwischen dem Baugebiet Meddingheide I und der Coesfelder Straße dient, soll in 9,75 m Breite, die Zufahrt zur Coesfelder Straße inklusive Grünstreifen in 11,00 m ausgebaut werden. Die Straßenbreiten der Planstraßen 2 und 3 sind inklusive einem Längsparkstreifen von 2,50 m in 8,00 m Breite vorgesehen.

Die GFL-Flächen sind aufgrund der geringen Anzahl anliegender Grundstücke in 4,00 m Breite geplant.

Generell ist aufgrund der geringen Anzahl von Grundstückszufahrten der Parkstreifen jeweils auf der Innenseite der Straßen vorgesehen. Daraus ergibt sich eine einheitliche Baumstellung.

Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung soll als Mischfläche erfolgen, bleibt aber im Detail der Ausführungsplanung

überlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden lediglich die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes im Verkehrsnetz wird der Ausbau der für die innere Erschließung des Gebietes erforderlichen Straßen als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Da die nördliche Erschließungsspanne zwischen Peilsweg und Coesfelder Straße mehr Verkehr aus dem Gesamtgebiet Meddingheide aufnehmen muss, soll hier eine Tempo 30- Zone eingerichtet werden, während die südliche Spange als reine Anliegerstraße mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich – Spielstraße‘ gewidmet werden soll. Hierfür ist eine den Aufenthaltscharakteren verdeutlichende und das Geschwindigkeitsniveau senkende Gestaltung sicherzustellen.

Für die Besucher des Plangebietes werden nach derzeitigem Planungsstand insgesamt ca. 24 öffentliche Parkplätze angeboten, so dass bei ca. 42 Hauseinheiten der Stellplatzschlüssel bei ca. 0,57 Parkplätzen pro Hauseinheit liegen wird.

#### **4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der internen Erschließung in Form kurzer Stichstraßen werden mit den GFL<sub>1</sub> bis GFL<sub>4</sub> Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger und zugunsten der Betreiber von Versorgungsleitungen festgesetzt.

#### **4.9 Schallschutzmaßnahmen**

Die Lärmauswirkungen der Coesfelder Straße und des angrenzenden Wirtschaftsweges und die Zusatzbelastung durch den Verkehrslärm des geplanten Wohnquartiers wurden in einem Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden März 2019) untersucht. Laut Gutachten ist zum Schutz der Freibereiche und der Erdgeschosszone der Bebauung parallel zur Coesfelder Straße ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall erforderlich. Der Lärmschutzwall wird im Südosten ca. 30 m um die Ecke parallel zum Wirtschaftsweg verlängert.

Zusätzlich müssen zum Schutz vor dem zu erwartenden Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) I bis IV bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den Lärmpegelbereichen (DIN 4109/11.89 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Tabelle 8) erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereichen II bis IV ein Schalldämmmaß von 30 bis 40 dB(A) für Wohnräume und von 30 bis 35 dB(A) für Büroräume aufweisen. Zudem sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II bis IV mit Ausrichtung zur Coesfelder Straße und zum Wirtschaftsweg schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

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

#### **4.10 Grünflächen**

##### *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz*

Zwischen den beiden Planstraßen 1 und 3 wird entlang des Peilsweges eine ca. 1000 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt. Diese Fläche dient neben den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes Meddingheide II auch dem Gebiet Meddingheide I, aber auch der südlichen Bestandsbebauung westlich der Coesfelder Straße. Deshalb wurde der Standort des Spielplatzes in günstiger Entfernung zu allen genannten Grundstücken gewählt. Zur Verknüpfung der Grünfläche mit benachbarten Grünstrukturen sind auf der Fläche Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen.

##### *Grünflächen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall*

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall dient in ihrer Gesamtbreite von 10,00 m einem 3,00 m hohen Lärmschutzwall. Die Fläche wird auf der nordöstlichen Seite als öffentliche Grünfläche, auf der südwestlichen Seite als private Grünfläche festgesetzt und kann hier den einzelnen angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden. Die öffentliche Fläche ist insgesamt der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren zu überlassen. Eine entsprechende Einsaat mit einer Gräser- / Wildkräutermischung ist vorzunehmen. Insbesondere im Bereich der privaten Grünflächen ist zu gewährleisten, dass die Stabilität des Walles nicht beeinträchtigt wird.

#### **4.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Gestaltung des Straßenraums prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das grüne geprägte Gesamtbild sollen hier gemäß textlicher Festsetzung 20 Laubbäume einer Art mit Unterpflanzungen an den angegebenen Standorten gepflanzt werden. Abweichungen von diesen Standorten durch die Stadt als Träger der Baulast sind bis zu 3,00 m zulässig. Damit soll u.a. im Rahmen der Ausführungsplanung eine ausreichende Flexibilität beim Bau der unterirdischen Infrastruktur gewährleistet werden. Somit bleiben die konkreten Baumstandorte der Detailplanung vorbehalten.

Auf den zukünftigen neu gebildeten Baugrundstücken innerhalb der WA<sub>1-4</sub> ist pro Grundstück ein Baum heimischer Art zu pflanzen. Damit sollen ein grüne geprägter Übergang zum Landschaftsraum und Klimaschutzbelange (Mikroklima, Insektenschutz und Artenvielfalt) unterstützt werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> soll zum Landschaftsrand mit einer maximal 2,00 m hohen Heckenpflanzung eingefasst werden, um einen homogenen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen. Entsprechend wird hier eine 2,00 m bzw. 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine entsprechende Fläche ist nördlich der L-förmigen Anbindung an die Coesfelder Straße vorgesehen. Damit soll ein sozialverträglicher Abstand zum nördlich angrenzenden Flurstück 291 gewährleistet werden.

Im Bereich aller Anpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass durch die Anpflanzungen die Sichtbeziehungen für Autofahrer auf die angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden.

#### **4.12 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### *Vorgartenflächen*

Aus Klimaschutzbelangen und zur Entwicklung eines durchgrüneten Ortsbildes wird festgesetzt, dass mind. 50 % der Vorgartenfläche zwischen Hausflucht bis zu den Nachbargrenzen und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu bepflanzen sind. Damit soll auch das Mikroklima im Wohnbaugebiet positiv beeinflusst werden (belebte Bodenzone, Artenvielfalt, Temperaturregulierung, Grundwasserneubildung).

##### *Öffentliche Grünfläche A*

Zur Strukturierung des Plangebietes und zur Verknüpfung mit dem freien Landschaftsraum werden unmittelbar südlich des Wirtschaftsweges öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche soll ein muldenartiges Regenrückhaltebecken angelegt werden, um hier im Falle von Starkregenereignissen das Regenwasser zu sammeln und sukzessive in das Grabensystem abzuleiten. Zusätzlich ist innerhalb dieser Fläche die Errichtung der notwendigen technischen Anlagen zulässig. Des Weiteren sind hier standortverträgliche Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Damit soll ein grüingeprägter Übergang zwischen Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken und dem Landschaftsraum geschaffen werden.

##### *Öffentliche Grünfläche B*

Unmittelbar südlich des Wirtschaftsweges wird auf dessen gesamter Länge ein begleitender Grünstreifen in einer Breite von ca. 8,50 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll in möglichst bewegter Form ein



Wegeseitengraben angelegt werden. Nicht für den Graben genutzte Flächen sollen für Gehölzpflanzungen vorgesehen werden.

#### **4.13 Begründung örtlicher Bauvorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen, das an die wesentlichen Elemente der orts- und regionaltypischen Bauweise anknüpft. Aus dieser Absicht resultieren die Festsetzungen zur Farbgebung der Wandflächen und der Dacheindeckungen.

Bei vorgegebenen Dachformen und -neigungen sind nur Pult- und Satteldächer, im WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> nur Satteldächer zugelassen. Damit soll insbesondere zum Landschaftsrand, zu Teilbereichen der Coesfelder Straße und zur Bestandsbebauung an der Kreuzstraße hin eine homogene Gestaltung und Ausrichtung der Dächer gewährleistet werden. Im mittleren Abschnitt des WA<sub>2</sub> im Bereich ohne festgesetzte Hauptfirstrichtung werden keine Dachformen vorgegeben. Somit sind die Dachformen hier bis auf das Pultdach frei wählbar.

Die festgesetzten Dachformen und Gebäudeausrichtungen begünstigen eine gute Nutzung von Photovoltaikanlagen. Die Gebäudeausrichtung weicht zwar um 40° von der reinen Südlage ab. Diese Abweichung ist aber aufgrund des heutigen technischen Standards der Photovoltaikanlagen unerheblich und reduziert eine Verschattung der Gebäude untereinander.

Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft zu erzeugen.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich von Vorgärten der Grundstücke, die nicht im Bereich des WA<sub>2</sub> liegen, im Fall einer Einfriedung nur Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Bei Grundstücken südlich der Planstraße 1 und nördlich der Planstraße 3 sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Zur Reduzierung eines versiegelten Erscheinungsbildes sind die Vorgartenbereiche bis auf Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen anzulegen.

### **5. Verkehrliche Auswirkungen der Planung**

Durch das geplante Wohngebiet wird sich das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen Kreuzstraße, Peilsweg und Meddingheide nicht erhöhen, weil das Gebiet unmittelbar von der Coesfelder Straße aus angefahren werden kann. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die neue Anbindung die angrenzenden Straßen entlastet werden, weil das Baugebiet Meddingheide I zukünftig über das neue Baugebiet angefahren werden kann. Ohnehin liegt die Verkehrsbelastung für alle o.g. Straßenabschnitte deutlich unterhalb des Grenzwertes, den die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) für die Anlage eines Wohnweges (Verkehrsstärke <

150 Kfz/h) definiert. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass die Kreuzstraße durch den Aus- und Neubau des südlich gelegenen Wirtschaftsweges ihre Bedeutung als Verbindung zwischen Gewerbegebiet und Coesfelder Straße fast völlig verloren hat.

Aufgrund der sehr geringen Belastungszahlen kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der nach der Fertigstellung des geplanten Wohngebietes auftretende Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Ebenso sind Probleme mit der Leistungsfähigkeit in den Knotenpunkten weder im Inneren des Wohngebietes noch in den Anschlüssen an das übergeordnete Straßennetz zu erwarten. Zur Temporeduzierung auf der Coesfelder Straße soll ab Einmündung des Wirtschaftsweges in die Coesfelder Straße in Richtung Lette eine Temporeduzierung angeordnet werden. Zusätzlich ist in Fahrtrichtung Lette südlich der Anbindung des Baugebietes eine Querungshilfe innerhalb der Coesfelder Straße vorgesehen. Der Geh- und Radweg von Lette kommend soll bis zu dieser Einmündung verlängert und dann an den Fuß- und Radweg östlich der Coesfelder Straße angebunden werden. Gemäß Verkehrstechnischer Untersuchung der nts Ingenieurgesellschaft Münster Dez. 2018 besteht kein Handlungsbedarf bezüglich Querungshilfen für Fußgänger oder Abbiegespuren, weil die Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt sehr gering sind.

Das Gewerbegebiet Lette-Süd verursacht insgesamt 1.286 Kfz-Fahrten pro Tag. Zur Anbindung des Gebietes wurde der vorhandene Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebietes ausgebaut und bis zur Coesfelder Straße verlängert. Ein Großteil des durch das Gewerbegebiet verursachten Quell- und Zielverkehrs nutzt heute diesen Wirtschaftsweg. Die Kreuzstraße hat ihre Bedeutung als Verbindung zum Gewerbegebiet nahezu völlig verloren. Mit einer Breite von 8,50 m ist der Weg ausreichend dimensioniert, um diesen Verkehr aufzunehmen und auch den Begegnungsfall Lkw/Lkw konfliktfrei abzuwickeln. Im Osten wurde der Wirtschaftsweg über eine vorfahrtgeregelte Einmündung (Verkehrszeichen 205 ‚Vorfahrt gewähren‘ für den Wirtschaftsweg) an die Coesfelder Straße angebunden. Aufgrund der geringen Querschnittsbelastung ergaben sich keine Leistungsfähigkeitsprobleme in der Einmündung in die Coesfelder Straße.

Der Peilsweg wird in nordöstlicher Richtung um ca. 1,50 m auf Höhe des Baugebietes verbreitert.

## **6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Gemäß einem aktuellen aus der Ist-Analyse abgeleiteten Löschwassermengenplan können in der Kreuzstraße 96 m<sup>3</sup>/h und in der Meddingheide 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das von der Stadt Coesfeld beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Gemäß § 44 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Baugrundgutachten (Gey & John GbR, Münster Dezember 2018) wurde anhand von Versickerungsversuchen dargestellt, dass die oberen Sande eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit zur fachgerechten Aufnahme über Versickerungsanlagen eingeleitete Wässer aufweist. Die sogenannten unteren Sande hingegen sind mitunter von bindigen/lehmgigen Sandzwischenlagen mit entsprechend wasserstauenden Eigenschaften und reduzierter Wasserdurchlässigkeit durchzogen. Deshalb wird empfohlen, eine Ableitung des Regenwassers mittels Kanalrohren in eine außerhalb der privaten Grundstücke gelegenen Versickerungsmulde größerer Grundfläche mit ausreichendem Abstand zu den Baugrundstücken oder in eine geeignete Vorflut mit ggf. vorgeschalteter Regenrückhaltung zu verfolgen.

Im weiteren Planungsverlauf wurde durch das Ingenieurbüro Fischer GmbH, Solingen, im November 2018 eine entsprechende Planung vorgelegt. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll über entsprechende Kanäle einem Versickerungsbecken südöstlich des Wirtschaftsweges zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser aus dem Wegeseitengraben parallel zum Wirtschaftsweg wird unmittelbar Richtung Westen zum Bühlbach geleitet. Aus dem Versickerungsbecken erfolgt Richtung Nordwesten ein Überlauf Richtung Wegeseitengraben.

Das Schmutzwasser soll über einen parallel zum Regenwasserkanalnetz geplanten Kanal gesammelt werden. Das Schmutzwasser wird vom Pumpwerk dem Mischwasserkanal der Meddingheide zugeführt.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Gleichzeitig sollten alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser gesichert werden.

## **7. Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt werden innerhalb einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld

GmbH (WBC) realisiert. Entsprechend wurde zwischen dem Erschließungsträger und den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH eine Kompensationsvereinbarung geschlossen. (siehe unter 7.4).

## 7.1 Immissionsschutz Lärm

Die Lärmauswirkungen der Coesfelder Straße und des angrenzenden Wirtschaftsweges und die Zusatzbelastung durch den Verkehrslärm des geplanten Wohnquartiers wurden in einem Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden März 2019) untersucht. Laut Gutachten ist zum Schutz der Freibereiche und der Erdgeschosszone der Bebauung parallel zur Coesfelder Straße ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall erforderlich. Der Lärmschutzwall wird im Südosten ca. 30 m um die Ecke parallel zum Wirtschaftsweg verlängert.

Zusätzlich müssen zum Schutz vor dem zu erwartenden Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den Lärmpegelbereichen (DIN 4109/11.89 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Tabelle 8) erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis IV ein Schalldämmmaß von 30 bis 40 dB(A) für Wohnräume und von 30 bis 35 dB(A) für Büroräume aufweisen. Zudem sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II bis IV mit Ausrichtung zur Coesfelder Straße zum Wirtschaftsweg schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

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

## 7.2 Immissionsschutz Geruch

Zur Prüfung, ob im Einklang mit der Landwirtschaft zusätzliches Wohnbauland immissionsverträglich geschaffen werden kann, wurde ein Geruchsgutachten beauftragt.

Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage dient die Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL). Die Immissionswerte werden gemäß GIRL auf der Basis der Geruchshäufigkeiten festgelegt. Hiernach gelten folgende Immissionswerte: Wohngebiet 0,10, Dorfgebiet 0,15. Der Wert 0,10 besagt, dass bei Geruchseinwirkungen von mehr als 10 % der

Stunden im Jahr in einem Wohngebiet die Zumutbarkeit durch Gerüche überschritten ist. Für den Fall, dass ein Wohngebiet dicht an den Außenbereich angrenzt, sollte der Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschritten werden. Im Plangebiet liegt durchweg ein Wert von 0,10 vor. Der maximale Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 wird damit nicht überschritten.

Die entsprechenden Geruchsausbreitungsberechnungen wurden durch das Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Richters & Hüls, Ahaus, Juli 2019 durchgeführt. Die Berechnung berücksichtigt für die umliegenden Tierhaltungsbetriebe keine Erweiterungsmöglichkeiten, da die aktiven Tierhaltungsbetriebe bereits durch die bestehende Wohnbebauung an der Kreuzstraße und der Nikolaus-Groß-Straße mit Werten von 0,10 eingeschränkt sind. Erweiterungen sind dennoch möglich, wenn gleichzeitig Minderungsmaßnahmen realisiert werden, die zu einer Verringerung der Geruchsbelastung führen.

### **7.3 Klimaschutz**

Aufgrund der heute vorwiegenden ackerbaulichen Nutzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die Bedeutung als Austauschgebiet ist jedoch aufgrund der geringen topographischen Unterschiede als sehr gering einzustufen. Die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu möglichen Geruchsbelästigungen durch Düngung dieser Flächen.

Im Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe, die für eine Beurteilung gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie relevant sind.

Zur Prüfung, ob im Einklang mit der Landwirtschaft zusätzliches Wohnbauland immissionsverträglich geschaffen werden kann, wurde ein Geruchsgutachten beauftragt.

Aus Klimaschutzbelangen ist eine weitestgehende Begrünung des Plangebietes anzustreben. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet ein Wärmeversorgungskonzept entwickelt. Dafür wurden Varianten entwickelt, die sowohl von zentralen als auch von dezentralen Konzepten ausgehen. Die Möglichkeit ergänzender Systeme wird im Bebauungsplan durch entsprechende Gebäudeausrichtungen hinreichend berücksichtigt. Das Ergebnis der Variantenuntersuchung erforderte keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Mit Bezug auf das ‚Integrierte Klimaschutz- und Anpassungskonzept‘ der Stadt Coesfeld werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23. Mai 2019 Hinweise zur Energieeffizienz und Klimaschutz, zu Pflanzempfehlungen, zur Außenanlagengestaltung und zur insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.

### **7.4 Schutz der biologischen Vielfalt, Artenschutz**

Nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW ist das Vorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wie auch der FFH-Richtlinie gilt es

zu überprüfen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme schützenswerte planungsrelevante Arten betroffen sein werden. Eine entsprechende Artenschutzvorprüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2016, durchgeführt.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – LANUV) sind im Bereich der zugrunde gelegten topographischen Karte TK 4109 ‚Dülmen‘ insgesamt Vorkommen von 34 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Sämtliche hier planungsrelevanten Säugetiere sind Fledermäuse. Der Verlust der Ackerflächen ist für sie nicht von Bedeutung, da Agrarland weiträumig in der Umgebung zur Verfügung steht und der Aktionsradius von Arten, die im Siedlungsbereich Quartiere haben könnten, groß genug ist, um über das geplante Baugebiet hinweg Jagdgebiete aufsuchen zu können. Nur die Gebäude und Bäume in dem kleinen einbezogenen Hausgartenbereich am Weg ‚Meddingheide‘ könnten Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen aufweisen. Die Gebäude bleiben im Rahmen der Planung jedoch erhalten.

Insgesamt wird für keine Vogelart ein zwingendes Bedürfnis gesehen, nähere Brutzeituntersuchungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung zu veranlassen. Zur Rechtssicherheit wurde geprüft, ob ein Steinkauz die Kopfweiden ca. 50 m südlich des Plangebietes zur Brut nutzt. Die Prüfung ergab, dass der Steinkauz nicht betroffen ist. Ansonsten kann ein Vorkommen von geschützten planungsrelevanten Tierarten mit Ausnahme der Feldlerche im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bereich des Plangebietes Meddingheide II bildet im heutigen Zustand keinen hinreichenden Lebensraum für das Vorkommen von Feldlerchen, weil aufgrund der geringen Größe und der dreiseitig angrenzenden Bebauung kein offener Landschaftsraum vorliegt, der üblicherweise von Feldlerchen genutzt wird.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Gemäß Bilanzierung können ca. 67,1 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH (WBC) realisiert. Entsprechend wurde zwischen dem Erschließungsträger und den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH eine Kompensationsvereinbarung geschlossen.

## **7.5 Bodenschutz**

Gemäß des Baugrundgutachtens des Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GbR Münster Dezember 2018 besteht der Oberboden aus zumeist leicht bindigen Sanden der Fein- und Mittelsandfraktion mit einem deutlich erhöhten Humusanteil. Der Oberboden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen umgelagert bzw. in seiner ursprünglichen Struktur gestört.

Gemäß der ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW‘ des geologischen Dienstes NRW liegt im östlichen Bereich des Plangebietes sehr schutzwürdiger Boden vor. Dabei handelt sich um ‚Plaggenesche‘ mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Dieser Boden ist ‚Archiv der Natur- und Kunstgeschichte‘ und erfüllt durch diese Bodenfunktion in besonderem Maß Leistungen im Naturhaushalt. Die Qualität des Bodens wird entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

## **8. Sonstige Belange**

### **8.1 Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Erste Bodenbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen.

### **8.2 Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung und die Sondierung sind inzwischen erfolgt. Es wurden keine Vorkommen festgestellt. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9. Kosten**

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Kosten für den Wirtschaftsweg, für den Schmutzwasserkanal und für die Entwässerung werden von einem Erschließungsträger vorfinanziert. Für die Stadt entstehen weitere Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens. Die detaillierte Kostenaufstellung wird innerhalb des Erschließungsvertrages geregelt.

## 10. Flächenbilanz

Plangebiet	(100,0 %)	35.962 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	(63,4 %)	22.801 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	(17,1 %)	6.147 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen		2.321 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung		3.720 m <sup>2</sup>
<i>Fläche Planstraße 2</i>		628 m <sup>2</sup>
<i>Fläche Planstraße 3</i>		1.230 m <sup>2</sup>
<i>Flächen Wirtschaftsweg</i>		1.862 m <sup>2</sup>
<i>Wohnweg</i>		106 m <sup>2</sup>
Grünflächen	(19,4 %)	6.984 m <sup>2</sup>
- <i>Fläche A (öffentlich)</i>		1.848 m <sup>2</sup>
- <i>Flächen B (öffentlich)</i>		1.860 m <sup>2</sup>
- <i>Spielplatz (öffentlich)</i>		1.000 m <sup>2</sup>
- <i>Lärmschutzwall (öffentlich)</i>		938 m <sup>2</sup>
- <i>Lärmschutzwall (privat)</i>		718 m <sup>2</sup>
- <i>Fläche für Anpflanzung (privat)</i>		528 m <sup>2</sup>
- <i>Fläche für Anpflanzung (öffentlich)</i>		92 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlagen	(0,1 %)	30 m <sup>2</sup>
Hauseinheiten Planung		ca. 42 Einzelhäuser



## **B UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

##### *Angaben zum Standort*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 ‚Wohngebiet Meddingheide II‘ liegt am südlichen Rand des Ortsteils Lette im Bereich zwischen dem Peilsweg, der Kreuzstraße und der Coesfelder Straße. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha.

##### *Wichtigste Ziele*

Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Gesucht werden dabei hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die in günstiger Entfernung zum Ortskern und zu den sozialen Gemeinbedarfs-einrichtungen liegen. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktursicherzustellen.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den südlichen Ortsrand von Lette eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der Ort sinnvoll arrondiert werden. Aufgrund der bisher un bebauten Flächen zwischen dem Wohngebiet Meddingheide I im Südwesten und dem Wohngebiet ‚Großer Esch‘ im Nordosten bietet sich die bauliche Schließung dieses Bereiches an. Insbesondere die Nähe zum DB-Bahnhaltepunkt Lette verleiht dem Standort eine hohe Attraktivität.

##### *Bedarf an Grund und Boden*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Dabei werden Flächen in einer Größe von ca. 0,4 ha einbezogen, die bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Meddingheide I‘ waren und bereits im Rahmen der entsprechenden Realisierung ausgeglichen wurden. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 138 verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

- Wohngebiete ca. 2,3 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,6 ha
- Grünflächen ca. 0,7 ha

##### *Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen*

Als Art der baulichen Nutzung werden ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden entsprechend dem

momentanen Planungsstand voraussichtlich 42 Grundstücke für Einzelhäuser ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl vorgegeben. Diese wird generell mit 0,35 festgesetzt. Für alle Wohngebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt. Hierdurch werden eine standortgerechte geringe Dichte und eine entsprechende Wohnqualität gesichert.

## **1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen**

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Borkenberge außerhalb von Schutzgebieten.

### *Landschaftsgesetz*

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) vorhanden noch werden Flächen im Biotop-Kataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe liegen keine Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

### *Eingriffsregelung*

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### *Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

### *Lärmschutz*

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

### **2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

#### *Situationsbeschreibung*

Die durch den Bebauungsplan Nr. 138 beanspruchte Fläche am südlichen Rand des Ortsteils Lette hat aufgrund der ackerbaulichen Nutzung keine hohe Bedeutung für die angrenzende Bevölkerung.

Die Anwohner der Kreuzstraße nordwestlich des Plangebietes genießen heute einen freien Blick in die offene Feldflur, der durch die angrenzenden Baugebiete bereits eingeengt wird. Die Grundstücke sind aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus resultierenden Immissionen wie Gerüche und Lärm landwirtschaftlicher Maschinen vorbelastet.

### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ca. 42 Familien ein hochwertiges Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geboten. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und der offenen Bauweise wird eine hohe Wohnqualität geschaffen, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner dient.

Voraussetzung für gesundes Wohnen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ eingehalten werden.

Zur Überprüfung wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, März 2019 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Gemäß dieser Untersuchung sind aufgrund des Verkehrslärms der Coesfelder Straße und des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Lärmeintrags notwendig.

Zum Schutz des Baufensters im Einwirkungsbereich der Coesfelder Straße ist aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte ein Lärmschutzwall vorzusehen, der zumindest den Außenbereich und das Erdgeschoss vor Lärmbelastungen schützt. Mit der Ausführung eines 3,00 m hohen Lärmschutzwalles über Niveau des Plangebietes ergeben sich für die Freiflächen und das Erdgeschoss Lärmbelastungen, die nicht mehr als 57 dB(A) tags betragen. Der Lärmschutzwall wird im Südosten ca. 30 m um die Ecke parallel zum Wirtschaftsweg verlängert.

Zum Schutz vor dem zu erwartenden Verkehrslärm müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) I-IV bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den Lärmpegelbereichen (DIN 4109/11.89 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Tabelle 8) erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereich II, III und IV Schalldämmmaße aufweisen. Zudem sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen ab Lärmpegelbereich II bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

Somit verbleibt eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenflächen. Diese Überschreitung kann akzeptiert werden, wenn eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe gewährleistet ist.

Bezüglich der prognostizierten Verkehrsmengen im Bereich des Wulferhooksweges und der Kreuzstraße werden die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel aufgrund der vorhabenbedingten Verkehrszunahme um 1,9 dB(A) erhöht. Die Wirkung der Verkehrszunahme ist jedoch unbedenklich, weil die kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts mit Abstand nicht erreicht werden.

Die Bahnstrecke Dortmund – Enschede wurde auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen bewertet. Hieraus resultieren keine Schallschutzmaßnahmen.

Innerhalb des südwestlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 73 ‚Gewerbegebiet Lette-Süd‘ wurden Festsetzungen entsprechend des Abstandserlasses getroffen. Die sich daraus ergebenden Abstände gemäß der Abstandsliste werden durch die vorhandenen Gewerbebetriebe eingehalten. Damit ist der Immissionsschutz für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138 ‚Meddingheide II‘ sichergestellt.

Die Vorbelastung der Bestandsbebauung durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird sich aufgrund der Nutzungsänderung verbessern. Für die zukünftige Bebauung ist am südlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende Belastung anzunehmen.

Durch die Planung wird sich das heutige Landschaftsbild am Ortsrand ändern und die Bebauung wird in den Vordergrund treten.

*Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner des Plangebietes dient, wird im Durchschnitt eine geringe Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer offenen Bauweise vorrangig für Einzelhäuser festgesetzt
- Festsetzung von Straßenverbindungen zwischen Peilsweg und Coesfelder Straße zwecks Aufrechterhaltung der Naherholung
- Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur Bestandsbebauung wird innerhalb des WA<sub>3</sub> unmittelbar südlich der rückwärtigen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung zugelassen
- Durch Lage und Stellung der Baufenster und der möglichen Gebäudehöhen wird eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung vermieden
- Entlang der südöstlichen und der nordöstlichen Plangebietsgrenzen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Der Lärmschutzwall wird um ca. 30 m entlang des Wirtschaftsweges verlängert.
- Zum Schutz vor dem zu erwartenden Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche definiert, in denen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß zu erfüllen sind.

### **2.1.2 Schutzgüter Fläche, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro RaumPlan, Aachen, März 2019, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2016, wurde die artenschutzrechtliche Stellungnahme vorgelegt. Hierzu liegt ein Nachtrag von April 2016 vor.

#### *Situationsbeschreibung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird heute ackerbaulich genutzt. Die Ackerflächen weisen im Vergleich zu anderen Biototypen nur sehr schwache Strukturen auf. Begleitende natürliche Strukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und krautreichen Grünstreifen, die als Ruhezone für zahlreiche Arten dienen können, sind in unmittelbarer Verbindung mit dem Acker nicht gegeben.

Aufgrund der sehr schutzwürdigen Böden im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Coesfelder Straße wird hier die Ackernutzung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einem Korrekturfaktor aufgewertet.

Das weitere Umfeld im Süden des Plangebietes weist ebenfalls ausgeräumte und intensiv genutzte Ackerflächen auf. Wirtschaftswege durchziehen die offene Agrarlandschaft mit in Ganzen nur sehr wenigen Begleitstrukturen.

Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) mit Bezug auf das Messischblatt TK 4109 ‚Dülmen‘. Im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange wurden zusätzliche Beobachtungsgänge vorgenommen. Angesichts der bisherigen intensiven Nutzung als Acker weisen die Flächen nur unzureichend ausgeprägte Habitatstrukturen auf, die den Ansprüchen schützenswerter Arten in genügendem Umfang entsprechen.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden Eingriffe ermöglicht, die zu einer Flächenversiegelung von ca. 15.660 m<sup>2</sup> und einem Verlust von Ackerflächen gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führen können. Durch entsprechende Festsetzungen wird dieser Verlust zu ca. 67,1 % innerhalb des Neubaugebietes ausgeglichen. Dieser Ausgleich erfolgt vorrangig durch die privaten Gartenflächen und durch die festgesetzten Grünflächen. Es wird angestrebt, dass die Kompensationsmaßnahmen durch die Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH (WBC) realisiert werden. Entsprechend soll zwischen dem Erschließungsträger und den Wirtschaftsbetrieben

Kreis Coesfeld GmbH eine Kompensationsvereinbarung geschlossen werden.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – LANUV) sind im Bereich der zugrunde gelegten topographischen Karte TK 4109 ‚Dülmen‘ insgesamt Vorkommen von 34 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Sämtliche hier planungsrelevanten Säugetiere sind Fledermäuse. Der Verlust der Ackerflächen ist für sie nicht von Bedeutung, da Agrarland weiträumig in der Umgebung zur Verfügung steht und der Aktionsradius von Arten, die im Siedlungsbereich Quartiere haben könnten, groß genug ist, um über das geplante Baugebiet hinweg Jagdgebiete aufsuchen zu können. Nur die Gebäude und Bäume in dem kleinen einbezogenen Hausgartenbereich am Weg ‚Meddingheide‘ könnten Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen aufweisen. Die Gebäude bleiben im Rahmen der Planung jedoch erhalten.

Insgesamt wird für keine Vogelart ein zwingendes Bedürfnis gesehen, nähere Brutzeituntersuchungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung zu veranlassen. Im April 2016 wurde zusätzlich geprüft, ob ein Steinkauz die Kopfweiden in ca. 50 m südlich des Plangebietes zur Brut nutzt. Die Überprüfung ergab, dass der Steinkauz nicht betroffen ist. Ansonsten kann ein Vorkommen von geschützten planungsrelevanten Tierarten ausgeschlossen werden. Der Bereich des Plangebietes Meddingheide II bildet im heutigen Zustand keinen hinreichenden Lebensraum für das Vorkommen von Feldlerchen, weil aufgrund der geringen Größe und der dreiseitig angrenzenden Bebauung kein offener Landschaftsraum vorliegt, der üblicherweise von Feldlerchen genutzt wird.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl
- Durch die Planung von ca. 9.740 m<sup>2</sup> Gartenfläche wird ein Teil der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert
- Festsetzung von Grünflächen mit entsprechenden Festsetzungen zu Anpflanzungen
- Festsetzung von Anpflanzungen von Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung, dass pro Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Realisierung von externen Ausgleichsflächen
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen ist
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass Anpflanzungen möglichst standortgerecht und naturnah auszuführen sind

### 2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

#### *Situationsbeschreibung*

Die Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden auf den ackerbaulich genutzten Flächen anthropogen verändert und durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt.

Gemäß des Baugrundgutachtens des Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GbR, Münster, Dezember 2018, besteht der Oberboden aus zumeist leicht bindigen Sanden der Fein- und Mittelsand-Fraktion mit einem deutlich erhöhten Humusanteil. Der Oberboden ist offensichtlich durch die ackerbauliche Nutzung anthropogen umgelagert. Unterhalb der Oberböden wurden überwiegend nicht bindige bis leicht bindige Sande erbohrt.

Während der Aufschlussarbeiten wurde der Grundwasserspiegel in Tiefen zwischen ca. 3,30 m und 3,70 m unter Geländeoberkante angetroffen. Nach stärkeren Regenereignissen muss innerhalb des Plangebietes aufgrund der örtlich reduzierten Wasserdurchlässigkeit mit einer verstärkten Durchfeuchtung gerechnet werden.

Gemäß Baugrundgutachten ist der Mutterboden sowohl für den Wiedereinbau auf den Baugrundstücken selbst, als auch für den Einbau auf anderen Flächen uneingeschränkt geeignet.

Gemäß der ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW‘ des geologischen Dienstes NRW liegt im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Coesfelder Straße auf einer Fläche von ca. 19.380 m<sup>2</sup> ein sehr schutzwürdiger Boden vor. Dabei handelt es sich um ‚Plaggensche‘ mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Dieser Boden ist ‚Archiv der Natur- und Kunstgeschichte‘ und erfüllt durch diese Bodenfunktion im besonderem Maß Leistungen im Naturhaushalt.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, die innerhalb der 73. Flächennutzungsplanänderung bereits als Wohnbauflächen dargestellt werden. Durch die Flächenarrondierung wird ein einheitlicher Ortsrand Richtung Südosten geschaffen.

Aufgrund der heute nicht vorhandenen Versiegelung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und einer Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 15.660 m<sup>2</sup> zusätzlich zu



versiegeln. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden. Gemäß Baugrundgutachten weisen die oberen Sande eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit zur fachgerechten Aufnahme über Versickerungsanlagen eingeleitete Wässer auf. Die unteren Sande sind teilweise von bindigen / lehmigen Sandzwischenlagen mit entsprechend wasserstauenden Eigenschaften durchzogen. Deswegen wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Kanalrohre einer zentralen außerhalb der privaten Grundstücke gelegenen Versickerungsmulde mit ausreichendem Abstand zu den Baugrundstücken zuzuleiten. Es wird ein Regenrückhaltebecken mit teilweiser Versickerung der eingeleiteten Regenwässer und einer teilweisen Ableitung der Regenwässer mittels Überlauf in den angrenzenden Seitengraben favorisiert. Das Versickerungsbecken wird südöstlich des Wirtschaftsweges insgesamt als öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' festgesetzt. Das Becken soll muldenartig angelegt und begrünt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen hat. Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Kanäle in den angrenzenden Straßen. Die notwendigen Klärkapazitäten sind vorhanden.

*Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl, um das Verhältnis bebaute Fläche / unbebaute Fläche zu optimieren.
- Sammeln der Oberflächenwässer und Einleitung in ein zentrales Versickerungsbecken südöstlich des Wirtschaftsweges.
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes auf wirkungsvollen Schutz gegen Rückstau.

#### **2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima**

*Situationsbeschreibung*

Aufgrund der heute vorwiegenden ackerbaulichen Nutzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die Bedeutung als Austauschgebiet ist jedoch aufgrund der geringen topographischen Unterschiede als sehr gering einzustufen. Die unmittelbare

Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu möglichen Geruchsbelästigungen durch Düngung dieser Flächen. Im Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden sich insgesamt drei landwirtschaftliche Betriebe, die für eine Beurteilung gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie relevant sind.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Aufgrund der gering geneigten Topographie und der geringen Gebäudedichte und -höhen ist nicht davon auszugehen, dass durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation in den nördlich angrenzenden Wohngebieten negativ beeinflusst wird. Somit sind zunächst kaum Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Zur möglichen Verbesserung des Mikroklimas und eventueller Luftbewegungen tragen der hohe Grünflächenanteil und die Festsetzungen bezüglich der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern bei. Zusätzlich werden Baumanpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt und die Versiegelung der Vorgartenbereiche eingeschränkt. Darüber hinaus wurde ein Wärmeversorgungskonzept entwickelt. Dafür wurden Varianten entwickelt. Die Möglichkeit ergänzender Systeme wird im Bebauungsplan durch entsprechende Gebäudeausrichtungen hinreichend berücksichtigt. Das Ergebnis der Variantenuntersuchung erforderte keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes wird sich die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch entsprechende Geruchsimmissionen verbessern. Diese Beeinträchtigung wird jedoch weiterhin für die Bewohner der südlichen Bebauung des Plangebietes Gültigkeit haben.

Zur Prüfung, ob im Einklang mit der Landwirtschaft zusätzliches Wohnbauland immissionsverträglich geschaffen werden kann, wurde ein Geruchsgutachten beauftragt (Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus).

Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage dient die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Die Immissionswerte werden gemäß GIRL auf der Basis der Geruchshäufigkeiten festgelegt. Hiernach gelten folgende Immissionswerte: Wohngebiet 0,10, Dorfgebiet 0,15. Der Wert 0,10 besagt, dass bei Geruchseinwirkungen von mehr als 10 % der Stunden im Jahr in einem Wohngebiet die Zumutbarkeit durch Gerüche überschritten ist. Für den Fall, dass ein Wohngebiet dicht an den Außenbereich angrenzt, sollte der Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschritten werden. Im Plangebiet liegt durchweg ein Wert von 0,10 vor. Der maximale Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 wird damit nicht überschritten.

Die entsprechenden Geruchsausbreitungsberechnungen wurden durch das Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Richters & Hüls, Ahaus, Juli 2019 durchgeführt. Die Berechnung berücksichtigt für die umliegenden Tierhaltungsbetriebe keine Erweite-

rungsmöglichkeiten. Erweiterungsmöglichkeiten sind dennoch möglich, wenn gleichzeitig Minderungsmaßnahmen realisiert werden, die zu einer Verringerung der Geruchsbelastung führen.

Generell ist davon auszugehen, dass Bürgern, die ein Grundstück unmittelbar am Landschaftsrand erwerben, die damit verbundene Problematik der Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Betriebe bewusst ist und sie diese in Kauf nehmen.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl
- Festsetzung von geringen Gebäudehöhen
- Schaffung von Grünflächen und Grünverbindungen zwischen Landschaftsraum und innerörtlichen Grünflächen
- Anschluss der Gartenflächen an den südlich angrenzenden Landschaftsraum
- Erstellung und Umsetzung eines Wärmeversorgungskonzeptes zur Minimierung des Energiebedarfs
- Festsetzung von Gebäudeausrichtungen, um Solarkollektoren und photovoltaische Anlagen zu ermöglichen
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass bei der Umsetzung der Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben sind

### **2.1.5 Schutzgut Landschaft**

#### *Situationsbeschreibung*

Der heutige Ortsrand wird durch die gradlinige rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Kreuzstraße geprägt. Der Bereich wird heute als ‚Lücke‘ zwischen dem Baugebiet Meddingheide I und dem Wohngebiet ‚Großer Esch‘ wahrgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst wird vorrangig durch ausgeräumte Ackerflächen bestimmt.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes wird sich das zukünftige Landschaftsbild ändern und dem typischen Bild eines Ortsrandes entsprechen. Die festgesetzten niedrigen Trauf- und Firsthöhen innerhalb des südlich gelegenen WA<sub>1</sub> werden dazu führen, dass langfristig im Bereich der Gartenflächen die Gehölzstrukturen und Bäume dominieren werden. Die an den Landschaftsraum angrenzenden Gartenflächen werden zu einer Verzahnung zwischen Garten und Landschaftsraum führen. Im Erscheinungsbild kommt es zu einer kompletten Verschiebung des heutigen Ortsrandes Richtung Süden. Diese Verschiebung ist bereits heute durch die angrenzenden Baugebiete vorgegeben.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl
- Platzierung der Baufenster derart, dass die zukünftigen Gartenflächen vernetzt werden und in ihrer Gesamtheit im Ortsbild ablesbar sind
- Reduzierung der Gebäudehöhen zum Landschaftsrand
- Homogene Festsetzungen zum südlichen Landschaftsrand entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 137 insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes
- Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung, dass pro Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist
  
- Festsetzung von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen, um den öffentlichen Raum optisch aufzuwerten und ablesbar zu machen
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des WA<sub>1</sub>
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche südöstlich des Wirtschaftsweges, in der neben einem Wegeseitengraben Gehölzpflanzungen vorgesehen sind

#### **2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

##### *Situationsbeschreibung*

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

##### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit unverzüglich der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster zu melden sind. Insgesamt sind wie im Bebauungsplan Nr. 137 keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### **2.1.7 Erneuerbare Energien**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen durch die Gebäudestellung und durch die Festsetzung der Dachformen den Einsatz regenerativer Energien. Zur Minimierung des Energiebedarfes sollten kompakte Gebäude vorgesehen werden, die dem Passivhausstandard entsprechen. Insgesamt wurde ein Wärmeversorgungskonzept erstellt, das durch die Festsetzung von entsprechenden Gebäudeausrichtungen berücksichtigt wurde.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

### **2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete mit der zugehörigen Erschließung. Voraussetzung für gesundes Wohnen sind Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen, die durch die Coesfelder Straße und den südöstlich gelegenen Wirtschaftsweg verursacht werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das zukünftige Baugelände ist auf den nördlich gelegenen Bestandsstraßen abwickelbar und führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation.

Aufgrund der insgesamt geringwertigen Ausgangssituation des Vegetationsbestandes innerhalb des Plangebietes und der intensiven Ackerlandnutzung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen. Besonders oder streng geschützte Tierarten sind von Neubauvorhaben nicht betroffen. Durch den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung liegen negative Umweltauswirkungen vor. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich auf einer Fläche von ca. 19.380 m<sup>2</sup> sehr schutzwürdige Böden. Aufgrund der anthropogenen Überformung des Bodens und der Einleitung des Oberflächenwassers in das zentrale Versickerungsbecken führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Die offene Bauweise, die geringe Dichte und die Verbindung der Gartenflächen mit dem freien Landschaftsraum führen zu unerheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft. Die Bewertung der Auswirkungen der Geruchsmissionen benachbarter Hofanlagen ermittelt keine Überschreitung der Geruchsschwelle.

Durch die geringe Gebäudehöhe wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

## **2.2    Entwicklungsprognosen**

### **2.2.1    Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 138 ‚Wohngebiet Meddingheide II‘ sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung und Realisierung der genannten Maßnahmen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **2.2.2    Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Standort bietet sich aufgrund der günstigen Entfernung zum Ortszentrum und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen, der günstigen Entfernung zum DB-Haltepunkt Lette, der guten Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und aufgrund der geringen landschaftsökologischen Eingriffe in den Naturhaushalt optimal für eine Wohnnutzung an. Bei Verzicht auf die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 138 würde diese Möglichkeit nicht in Anspruch genommen werden. Die Flächen würden weiterhin als Ackerflächen genutzt werden.

Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland innerhalb des Ortsteiles Lette oder auch innerhalb der Stadt Coesfeld zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit voraussichtlich ungünstigeren Lage eines zukünftigen Wohngebietes führen. Eine anderweitige Flächeninanspruchnahme hätte voraussichtlich größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt, weil durch den Bebauungsplan Nr. 138 vorrangig intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Zudem könnte ein anderweitiger Standort zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen oder auch den Bestand der heutigen Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen.

## **2.3    Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.3.1    Standort**

Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Coesfeld rechtfertigt die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in vorliegender Größenordnung. Die Nachfrage kann durch zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentialen und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden, zumal die vorhandenen Möglichkeiten nicht den heutigen Wohnbedürfnissen nach einer Einfamilienhausbebauung mit Garten entsprechen. Somit kommt zur Bereitstellung der notwendigen Grundstücke nur eine Flächenneuanspruchnahme in Frage. Dabei werden Flächen in Anspruch genommen, die innerhalb der 73. Flächennutzungsplanänderung bereits als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Für eine Neuinanspruchnahme sollten jedoch nur Flächen genutzt werden, die in günstiger Entfernung zum Ortszentrum Lette und zu sozialen Infrastruktureinrichtungen liegen, die verkehrstechnisch gut angebunden werden können und die landschaftsökologisch einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen. Unter den vorgenannten Aspekten und unter dem Aspekt der Arrondierungsmöglichkeit bietet sich der Standort ‚Meddingheide II‘ an.

### **2.3.2 Planinhalt**

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Konzepte erstellt, die bezüglich der Dichte und der Bauweisen Ähnlichkeiten, aber bezüglich der Plangebietsgröße, der Flächenverteilung und des Straßenverlaufs Unterschiede aufwiesen.

Mit dem vorliegenden Rechtsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die die höchste Wohnqualität erwarten lässt und die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Grundlagen und technische Verfahren**

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 138, Wohngebiet Meddingheide II, Büro RaumPlan, Aachen, März 2019
- Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) Bebauungsplan Nr. 137 ‚Meddingheide‘, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2016
- Prüfung der Artenschutzbelange im Hinblick auf den Steinkauz (Stufe II), Bebauungsplan Nr. 137 ‚Meddingheide‘, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, April 2016
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 138 ‚Wohngebiet Meddingheide II‘, Senden, März 2019
- Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Baugrundgutachten ‚Erschließung Baugebiet Meddingheide II Coesfeld‘, Dezember 2018
- nts Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrstechnische Untersuchung Wohnbauentwicklung Meddingheide II, Coesfeld-Lette, Münster, Dezember 2018
- Ingenieurbüro Richters & Hüls, Prüfung der Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138, Ahaus, Juli 2019

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Der Zeitpunkt der 1. Überprüfung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird innerhalb

des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geklärt. Innerhalb der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen ergeben könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

### **3.3 Zusammenfassung**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die Nachfrage nach Grundstücken für Einzelhäuser entgegenwirken zu können. Die im Plangebiet vorgesehene Bauweise und Dichte entspricht der Bebauung in den angrenzenden Bestandsgebieten.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um ausgeräumte Ackerflächen. Im östlichen Bereich liegen auf einer Teilfläche sehr schutzwürdige Böden vor.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff wird zum vorwiegenden Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Realisierung des notwendigen externen Ausgleichs wird durch eine Kompensationsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH geregelt.

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme gelten die privaten Gartenflächen und die Anlage von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Bepflanzungen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, sodass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aachen, den 15. Januar 2021

.....  
Dipl. Ing. Architekt U. Schnuis  
Büro RaumPlan