

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement  
50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs  
60.01 Stadtplanung  
60.03 Verkehrsplanung  
70.01 Verkehrsanlagen  
70.03 Park- und Grünanlagen

Datum:

20.08.2021

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss	31.08.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	01.09.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	16.09.2021	Entscheidung

### **Bebauungsplan Nr. 147 "Kalksbecker Heide"**

**- Anpassung des Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**- Kenntnisnahme, Abwägung und vorläufige Beschlüsse über eingegangene Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

#### Beschlüsse zum Thema Verkehr

- 1.1.1 Der Anregung, das Plangebiet dauerhaft an die Bundesstraße 525 anzuschließen, wird nicht gefolgt.
- 1.1.2 Der Anregung wird durch die Anlage einer zeitlich befristeten Baustellenzufahrt zur Bundesstraße 525 entsprochen.
- 1.1.3 Der Anregung, dass der Verursacher für Schäden an den Verkehrswegen aufkommt wird gefolgt. Die Verwaltung trägt dafür Sorge, dass Schäden durch den Baustellenverkehr an den Verkehrswegen durch den Verursacher zu beheben sind.

Die Beschlüsse 1.1.4.1 bis 1.1.4.3 gelten für der Stellungnahme 1.1.4 sowie zeitgleich auch für die Stellungnahmen 1.1.5, 1.1.6 und 1.1.7 (in Stellungnahm 1.1.5 gibt es einen Sonderaspekt Bodenschwellen, daher ergänzenden Beschluss 1.1.5):

- 1.1.4.1 Der Anregung wird im Bebauungsplan durch die Vorbereitung einer Querungshilfe am Ortseingang auf dem Kalksbecker Weg entsprochen.
- 1.1.4.2 Die Verwaltung wird beauftragt, für die Straße Kleine Heide (Ortseingang bis Kalksbecker Weg) unter Abwägung der vorgebrachten Anregungen eine Planung zur Straßenumgestaltung zu erarbeiten, mit den Bürgern abzustimmen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 1.1.4.3 Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob eine weitergehende Beschränkung der Geschwindigkeiten auf dem Kalksbecker Weg möglich ist und diese bei einem positiven Ergebnis umzusetzen.
- 1.1.5 Der Anregung, den Verkehr z.B. durch Bodenschwellen zu verlangsamen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.
- 1.1.8 Der Anregung, im Plangebiet auf eine Verkehrsberuhigung zu verzichten, wird nicht gefolgt.
- 1.1.9 Die Anregung wird im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des Straßenraums der Kleinen Heide geprüft, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
- 1.1.10 Der Anregung, in der Kreuzung Kleine Heide/Rotdornweg einen Kreisverkehr einzurichten, wird nicht gefolgt.
- 1.1.11 Der Anregung, einen Einbahnstraßenverkehr zu den Schulzeiten an der Kleinen Heide einzurichten, wird nicht entsprochen.
- 1.1.12 Der Anregung, eine Lichtsignalkreuzung B 525/ Kleine Heide zu bauen, wird nicht gefolgt.
- 1.1.13 Der Anregung, entlang des Grundstücks Kleine Heide 53 nur einen Fahrrad-/Fußgängerweg vorzusehen und die Anbindung des Wohngebietes an die Kleine Heide um eine Häuserzeile nach Süden (Richtung Brücke über die Bundesstraße) zu verschieben, wird nicht gefolgt.
- 1.1.14 Der Anregung, ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Grundstücks Kleine Heide 53 zur nördlichen Erschließungsstraße festzusetzen, wird nicht gefolgt, grundsätzlich erschließt die neue Erschließungsstraße auch die nördlich angrenzenden Grundstücke.
- 1.1.15 Der Anregung, den Schleichwegverkehr über den Isfelder Weg zur Bundesstraße zu unterbinden, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.
- 1.1.16 Der Anregung zum Bau einer Umgehungsstraße zur Verlegung der Kreisstraße wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.
- 1.1.17 Die Mitteilung wird in der Begründung berücksichtigt. Weitere Maßnahmen, die über die beschriebenen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung hinausgehen, werden im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht ergriffen.
- 1.1.18 Der Anregung wird gefolgt, die Höltene Klinke südlich des Kalksbecker Weges wird nicht der motorisierten Erschließung des Plangebietes dienen.
- 1.1.21 Der Anregung wird gefolgt, der Privatweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und anschließend straßenrechtlich gewidmet.
- 1.1.22 Der Anregung, anstatt der Zufahrt über die Kleine Heide die Anbindung des Baugebietes über den privaten Stichweg (Kalksbecker Weg) vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- 1.1.23 Es wird beschlossen, dass der bisherige Privatweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und anschließend gewidmet wird.
- 1.1.24 Die Anmerkungen werden in der Begründung berücksichtigt.
- 1.1.25 Der Anregung wird nicht gefolgt. Die 43 öffentlichen Stellplätze werden aus derzeitiger Einschätzung als ausreichend eingeschätzt. Jede Wohneinheit muss derzeit mindestens einen Stellplatz auf dem Grundstück vorhalten. Sollte die zukünftige Stellplatzsatzung

einen höheren Nachweis festlegen, wird dies in den Baugenehmigungs-verfahren geregelt.

- 1.1.31 Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Freistellung von der Beitragspflicht z.B. durch eine notarielle Bestätigung ist rechtlich nicht möglich. Die Kriterien für eine Entschädigungszahlung liegen nicht vor.
- 1.1.32 Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Grünscheibe an der westlichen Anbindung des Gebietes wird zur Herstellung einer städtebaulich wünschenswerten Torsituation beibehalten. Statt einem Baum werden Sträucher angepflanzt und insektenfreundliche Blumenmischungen ausgesät.
- 1.1.33 Es wird beschlossen, den Zeitpunkt für die Abbindung der Höltenen Klinke für den motorisierten Verkehr in den Erschließungsvertrag mitaufzunehmen.

#### Beschlüsse zum Thema Entwässerung

- 1.2.1 Der Anregung wird gefolgt, indem die Niederschlags-entwässerung so angelegt wird, dass das Wasser nicht auf die Nachbargrundstücke fließt. Dazu sind Geländehöhen zwingend festzusetzen.
- 1.2.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, die Bodeneigenschaften lassen eine schadlose großflächige Versickerung nicht zu.

#### Beschlüsse zum Thema Umwelt

- 1.3.1 Anregungen Bürgeranhörung
  - 1.3.1.1 Das weitere Verfahren wird auf Grundlage der vorgelegten, durch die Untere Naturschutzbehörde geprüften und als fachlich richtig bewerteten Artenschutzprüfung durchgeführt.
  - 1.3.1.2 Die in der Anregung angesprochenen Flächennutzungen wurden geprüft und wo erforderlich angepasst.
  - 1.3.1.3 Regelungen zu Erhaltungs- und Pflanzgeboten sowie zu Lichtemissionen werden im Bebauungsplan aufgenommen.
- 1.3.2.1 Der Anregung wird gefolgt, 13 Bäume sind zur Erhaltung festzusetzen und der Spielplatz zentral anzulegen.
- 1.3.2.2 Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude ist in den Bereichen mit einigen erhaltenswerten Bäumen von 2 auf 4 anzupassen.
- 1.3.3 Der Anregung wird gefolgt, indem auf die Anpflanzung eines Baumes unmittelbar am Nachbargrundstück verzichtet wird.
- 1.3.5 Der Anregung wird gefolgt; soweit die Bäume erhaltenswert (nach Definition der Stadt) sind, sollen sie erhalten bleiben.
- 1.3.7 Der Anregung wird gefolgt, entsprechend des Bebauungsplanentwurfs sind 44 Straßenbäume zur Verbesserung des Kleinklimas anzupflanzen, 13 Bestandsbäume sind zu erhalten.
- 1.3.9 Der Anregung wird gefolgt, es sind heimische Arten aus der GALK-Liste auszuwählen.
- 1.3.10 Der Anregung wird gefolgt, indem im Vergleich zum Bebauungsplanvorentwurf Bestandsbäume erhalten und insgesamt mehr Bäume vorgesehen werden (b), eine Dachbegrünung auch bei Flachdächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen geplant ist (c) und im Vorgarten ebenso Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen als Versiegelung zu werten sind (e).
- 1.3.11 Der Anregung, den Eichenwald wieder aufzuforsten, wird nicht gefolgt.

## Beschlüsse zum Thema Planungskonzept / Bauen

- 1.4.1 Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem entlang des Kalksbecker Weges die Traufhöhe auf 4,5 m festgesetzt wird und im gesamten Plangebiet Balkone, Dachterrassen und Altane über dem zweiten Geschoss unzulässig sind.
- 1.4.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, ein Bereich für Tiny Houses wird nicht ausgewiesen.
- 1.4.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, es bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,4.
- 1.4.4 Der Anregung wird nicht gefolgt, Walmdächer und Zeltdächer und Flachdächer sind in Teilbereichen zulässig.
- 1.4.5 Der Anregung, für jedes Grundstück einzelne Baufelder festzusetzen, wird nicht gefolgt.
- 1.4.6 Der Anregung, nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, wird nicht gefolgt.
- 1.4.7 Der Anregung, die Dachflächen nach Süden auszurichten, wird nicht gefolgt. Es bleibt bei der üblichen traufenständigen Ausrichtung.
- 1.4.8 Der Anregung, weniger als ca. 75 Wohneinheiten in dem Plangebiet vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- 1.4.9 Der Anregung, Grundstücke für eingeschossige Häuser mit Flachdach vorzusehen, wird gefolgt.
- 1.4.10 Der Anregung, im Plangebiet Glascontainer vorzusehen, wird nicht gefolgt.

## Beschlüsse Thema Immissionen

- 1.5.1 Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zu den Windkraftanlagen wird nicht gefolgt.
- 1.5.2 Der Anregung den aktiven Schallschutz zu verbessern, wird durch das Heranrücken des Schallschutzschirmes bei gleicher Höhe an die Bundesstraße erreicht.
- 1.5.3 Der Anregung wird gefolgt, die Schallimmissionsprognose beurteilt auch den Bestand bis zum Kalksbecker Weg und Kleine Heide mit und ohne Schallschutzschirm.
- 1.5.4 Der Anregung Photovoltaikanlagen auf dem Schallschutzschirm vorzusehen wird nicht gefolgt.
- 1.5.5 Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zu den landwirtschaftlichen Hofstellen wird nicht gefolgt.
- 1.5.6 Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zum Umspannwerk wird nicht gefolgt.
- 1.5.7 Beschlüsse zur Transformationsstation
  - 1.5.7.1 Der von der Stadtwerke Coesfeld GmbH bescheinigten Unbedenklichkeit der geplanten Transformationsstation wird gefolgt.
  - 1.5.7.2 Es wird beschlossen, den Trafo nachrichtlich mit Abstandsmaß in den Bebauungsplanentwurf einzutragen.
  - 1.5.7.3 Es wird beschlossen, den Trafostandort unverändert zu belassen.
- 1.5.9 Der Anregung wird gefolgt, die Erweiterungsabsichten eines Tierhaltungsbetriebs sind in der Geruchsimmisionsprognose berücksichtigt.
- 1.5.11 Der Anregung, abweichend vom Gesetz umfangreichere Ruhezeiten während der Bauphase einzuführen, den Anliegern Geld zu zahlen und eine ständige Messstation vorzusehen, wird nicht gefolgt.

## Sonstige Beschlüsse zu Anregungen aus der Öffentlichkeit

- 1.6.1 Die Mitteilungen hinsichtlich Haupterwerbsbetrieben sind in der Begründung zu berücksichtigen.
- 1.6.2 Die Mitteilung zu einer weiteren Kindertagesstätte ist in der Begründung zu berücksichtigen.
- 1.6.4 Der Anregung, auf das Baugebiet „Kalksbecker Heide“ zu verzichten, wird nicht gefolgt. Es wird an einem allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet festgehalten.
- 1.6.12 Es wird beschlossen, das Bauleitplanverfahren fortzuführen.
- 1.6.13 Der Anregung, eine Änderung des Bebauungsplans erst nach 10 Jahren zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.

## **Beschlussvorschlag 2:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

- 2.1.1 Der Anregung, die Planung zum Bodenschutz zu unterlassen, wird aufgrund von fehlenden Alternativen nicht gefolgt.
- 2.1.2 Der Anregung, geschützten Boden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der verbindlichen Bauleitplanung einzustellen, wird gefolgt.
- 2.4 Der Anregung, den Hinweis zu Bodeneingriffen und Bodendenkmälern aufzunehmen, wird gefolgt.
- 2.5.1 Der Anregung, geschützten Boden zu kompensieren, wird gefolgt.
- 2.5.2 Der Anregung, die Planung zum Bodenschutz zu unterlassen, wird aufgrund von fehlenden Alternativen nicht gefolgt.
- 2.9.1 Der Anregung, eine eigene Entwässerungseinrichtung für die Schallschutzmaßnahme vorzusehen, wird gefolgt.
- 2.9.2 Der Anregung, den Hinweis zu Werbeanlagen aufzunehmen, wird gefolgt.
- 2.9.3 Der Anregung, entlang der Bundesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festzusetzen, wird gefolgt.
- 2.9.4 Der Anregung wird durch eine Wand, die den Schallschutz verbessert, gefolgt.
- 2.10.1 Der Anregung wird gefolgt, unterirdische Löschwassertanks sind in dem Gebiet vorzusehen.
- 2.10.2 Der Anregungen wird durch die Neuordnung der Straßenbäume gefolgt.
- 2.11 Den Anregungen des Abwasserwerkes wird gefolgt.
- 2.12 Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Für den Ausschluss insektenfreundlicher Beleuchtung im Straßenraum, Größe von Baumpflanzgruben, versiegelte Vorgärten sind Änderungen von Festsetzungen erforderlich.
- 2.13 Den Anregungen wird teilweise durch Integration der Eiche in den Spielplatz und Pflanzgebote gefolgt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind für die Natur ein Gewinn.
- 2.14 Der Anregung, die Telekommunikationslinien der Telekom zu sichern, wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht eingetragen.

## **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstücke 2085, 2284 und 2340 tlw.

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 189, 190, 191, 204, 206 tlw. 214, 272 tlw., 266, 273, 276, 294 tlw., 300, 542 tlw., 576, 689 und 690.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss zu entnehmen, der als Anlage beigefügt ist.

#### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an dem Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ zu beteiligen.

#### **Sachverhalt:**

##### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Am 11.04.2019 beschloss der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“. Mitte 2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange statt, daraus ergeben sich u.a. auch die Erweiterung des Plangebietes.

Die nunmehr vorliegende Verkehrsuntersuchung empfiehlt eine Überquerungshilfe und eine Linksabbiegestreifen am Kalksbecker Weg. Die Maßnahmen sind aufgrund der Verkehrszahlen auch nach Umsetzung des Baugebietes nach den bundesweit geltenden Standards zwar nicht erforderlich, aber aufgrund von Anregungen beabsichtigt die Stadt Coesfeld die Anbindung des Wohngebietes entsprechend auszubauen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Straßenbaumaßnahme bedarf es der Ausweitung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan bezieht den Kalksbecker Weg von der Brücke über die Bundesstraße bis auf Höhe Grundstück Kalksbecker Weg 130 ein. Der neue Geltungsbereich grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. 16 Höltene Klinke an. Im weiteren Verlauf bis zur Brücke folgt der Geltungsbereichsgrenze der Wegkante vom gemeinsamen Fuß-/Radweg, der auf der gegenüberliegenden Seite den Kalksbecker Weg begleitet.

Zum Aufstellungsbeschluss waren die notwendigen Schallschutzmaßnahmen noch unbekannt. Ihre Lage und Höhe ergaben sich erst im Aufstellungsverfahren. Um einen geschlossenen Schallschutzschirm durch die Schallschutzwand zu erreichen muss die Wand in die Böschung der Kleine Heide direkt eingebaut werden, wodurch sie teilweise auf öffentlichem Grund errichtet wird. Durch die Änderung des Aufstellungsbeschlusses erweitert sich der Geltungsbereich ausreichend, um die Schallschutzwand festzusetzen.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den privaten Anliegerstichweg vom Kalksbecker Weg in ihre Unterhaltung zu übernehmen. Der Bebauungsplan sichert flankierend den Weg als öffentliche Straße. Ein Durchlass ins neue Wohngebiet besteht zukünftig nur für Fußgänger und Radfahrer, für den motorisierten Verkehr wird der Weg abgebunden.

Folgende Parzellen werden durch den Beschluss im Vergleich zum alten Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich aufgrund der vorgenannten Gründe ergänzend einbezogen:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstücke 2085, 2340 tlw.

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 204, 206, tlw. 272 tlw., 266, 276, 294 tlw., 300, 542 tlw. und 576

##### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Die Änderungsplanung bereitet die Ausweisung von bis zu 66 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücken, 10 Doppelhaushälftengrundstücken und 3 Mehrparteienhausgrundstücken vor. Für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie die Doppelhaushälftengrundstücke sind bis zu 2 Wohnungen und bei den Mehrparteienhausgrundstücken bis zu 4 Wohnungen zulässig. Erfahrungswerte in Coesfelder Wohngebieten zeigen, dass bei Eigenheimen in Doppelhaushälften und Einzelhäusern häufig nur eine Wohnung entsteht. Insgesamt darf von 110 neuen Wohnungen im Plangebiet ausgegangen werden.

Diese Planung ist nur eine Maßnahme der Stadt Coesfeld zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs. Grundsätzlich unterstützt die Stadt Nachverdichtung und betreibt sie.

Allerdings entstehen dadurch bei weitem nicht in dem Maß neue Wohnungen wie erforderlich sind um den Bedarf zu decken. Eigentümer halten vielfach die Baurechte für die nächste Generation als eigene Baulandreserve zurück, wodurch andere heute Bauwillige nicht zum Zuge kommen.

Die andere Wohnentwicklungsfläche am Bernings Esch mit bis zu 200 Ein- und Zweifamilienhäusern und ggf. Mehrfamilienhäusern reicht ebenfalls nicht aus, um die Coesfelder Wohnungsnachfrage zu decken. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Befriedigung der Nachfrage ist erforderlich.

Die Wohnbaulandentwicklungsplanung schließt an Wohngebiete an, sodass auf die sozialen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Kita, Schule) zurückgegriffen werden kann. Ein Bereich östlich der Höltenen Klinke und südlich des Kalksbecker Weges sind bereits bebaut.

### **C Sachverhalte zu eingegangenen Stellungnahmen und Mitteilungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 (siehe Vorlage 065/2019) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der gleichen Sitzung.

Die frühzeitigen Beteiligungsunterlagen waren in der Zeit vom 15.07.2020 bis einschließlich 15.08.2020 für die Öffentlichkeit einsehbar. Bürger:innen hatten Gelegenheit Anregungen, Bedenken und Hinweise mitzuteilen. Mit Schreiben vom 14.07.2020 wurden gleichzeitig frühzeitige die Behörden und sonstige berührte Träger öffentlicher Belange um auf ihre fachliche Stellungnahme bis einschließlich 15.08.2020 gebeten.

#### **Anregungen, Bedenken und Mitteilungen seitens der Öffentlichkeit**

Anregungen und Bedenken oder Fragen zu Detailpunkten können mit den folgenden Schwerpunktthemen zusammengefasst werden:

##### **1) Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes**

Das Verkehrsgutachten belegt die sichere und leistungsfähige Abwicklung auch nach Umsetzung der Baurechte anhand bundeseinheitlicher Standards an den Knotenpunkten, sodass diese Bedenken ausgeräumt sind.

Alle Verkehrsbelastungen auf den Straßen werden auch zukünftig nach den Ergebnissen des Gutachtens unterhalb der Angaben für verträgliche Verkehrsbelastungen nach RASSt 06 liegen, weswegen den vorgetragenen Bedenken nicht gefolgt wird.

Eine Baustraße von der Bundesstraße 525 hält den Baustellenverkehr weitgehend aus dem Bestandsstraßennetz (Kalksbecker Heide, Kleine Heide und Höltene Klinke) heraus. Verkehrslenkende Maßnahmen sind außerdem angedacht, damit die Baustellenzufahrt auch möglichst von allen Baustellenfahrzeugen benutzt wird. Bei der Aufstellung der Schilder sind die Zuständigkeiten zu beachten.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Zustand der Straßen aufgenommen, um sich einen Gesamtüberblick zu verschaffen. Spätere Aussagen können dadurch bestätigt bzw. widerlegt werden. Die Regelung kann nicht im Bebauungsplan, sondern im Erschließungsvertrag aufgenommen werden.



## **2) Schwerlastverkehr in der Phase der Erschließung und Baustellenbelieferung der Privatbaustellen**

Der Bebauungsplan setzt eine auf 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes befristete Baustellenzufahrt von der Bundesstraße 525 fest. Der Straßenbaulastträger hat den Entwurfsplänen für die Baustellenzufahrt grundsätzlich zugestimmt.

In dem Zeitraum werden alle Erschließungsmaßnahmen und die Schallschutzwand im Süden gebaut. Aufgrund der großen Nachfrage kann davon ausgegangen werden, dass die meisten Häuser ebenfalls in dem Zeitraum gebaut werden.

Solange die Baustellenzufahrt besteht, kann die Schallschutzwand nicht gänzlich umgesetzt werden, sodass Häuser, die auf die Schließung der Schallschutzwandlücke angewiesen sind, nicht bezogen werden können.

Bei der Baulandvergabe sollte beispielsweise durch Kaufvertragsklauseln darauf hingewirkt werden, dass Häuser vor dem Rückbau der Baustellenzufahrt zumindest im Rohbau stehen.

## **3) Eingriffe in die Natur, insbesondere Erhalt des Baumbestandes und Zerstörung des Habitatraums diverser Tierarten.**

Eine Baumuntersuchung wurde von einem von der Stadt Coesfeld anerkannten Gutachter durchgeführt. Dieser hat den Baumbestand aufgenommen. Sachkundige Mitarbeiter der Stadtverwaltung haben ergänzend die Bäume im Plangebiet auf Vitalität und Standfestigkeit untersucht. Die nach den zusammengefassten Erkenntnissen erhaltenswerten Bäume setzt der Bebauungsplan fest. Insgesamt bleiben 13 Einzelbäume stehen.

Die Fällung von Bäumen vor den Begehungen waren rechtmäßig und standen in keinem nachweisbaren Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bauleitverfahrens.

Die Wiesen und Ackerflächen sowie der Verlust von Bäumen stehen der Ausweisung eines Wohngebietes grundsätzlich nicht entgegen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Umweltprüfung bilanziert.

Im Plangebiet setzt der Bebauungsplan 3 Bäume auf dem Spielplatz, 43 Straßenbäume, ein Baum im Verkehrsgrün an der Transformationsstation und 79 Bäume bei 79 Einzel- und Doppelhäusern auf den Grundstücken fest. 126 Bäume werden somit neu angepflanzt. Zusammen mit den 13 Bestandsbäumen sichert der Bebauungsplan zukünftig 139 Einzelbäume im Plangebiet.

Da die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, ist der Eingriff extern auszugleichen.

Insgesamt sind ökologische Maßnahmen auf vier Flächen notwendig. Der Ausbau bzw. Ergänzung des Regenrückhaltebeckens südlich der Bundesstraße wird zur ökologischen Aufwertung insbesondere im Böschungsbereich genutzt. Neben Waldumbaumaßnahmen sind Vernässung von Wiesen bzw. Extensivierung von Flächen in einem Fall im Naturschutzgebiet vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Kompensationsraum Münsterländisches Tiefland und Westfälisches Tiefland nach Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

## **4) Artenschutzrechtlichen Aspekte**

Die Artenschutzprüfung wurde zwischenzeitlich aufgrund von Anregungen mehrmals ergänzt. Herr Pfeifer war für die Artenschutzprüfung am 28.04.2017, 01.05.2017, 10.05.2017 und am 17.09.2020 vor Ort. Die ergänzte Fassung mit Stand 18.10.2020 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft und als fachlich richtig bewertet.

Die Artenschutzprüfung ist fachlich als ausreichend zu bewerten.

## **5) Lärm- oder Geruchsimmissionen**

Zur Beurteilung von Geruchseinwirkungen insbesondere Immissionen liegt eine Geruchsimmisionsprognose vor. Sie berücksichtigt eine neben den umliegenden Hofstellen Harle 30 und 33 sowie Am Ächterrott 42 auch den landwirtschaftlichen Betrieb Harle 31a. Die im Aufstellungsverfahren der Stadt Coesfeld mitgeteilten Erweiterungsabsichten sind im Geruchsgutachten berücksichtigt. Auch bei Umsetzung der zusätzlichen Tierhaltungsanlagen wird der Orientierungswert von 10 % der Jahresstundenhäufigkeit für Wohngebiete unterschritten. Das Gutachten prognostiziert im Randbereich des Wohngebietes eine Geruchsstundenhäufigkeit von höchstens 8 % der Jahresstunden.

Zur Ermittlung von Verkehrsschalleinwirkungen durch den Zufahrtsverkehr an den Bestandshäusern und Verkehrsschalleinwirkungen im neuen Wohngebiet vom Kalksbecker Heide und insbesondere die Bundesstraße 525 begutachtet das Schallgutachten.

Das neue Wohngebiet verursacht zusätzliche Verkehrsbewegungen, die zu einer Änderung Beurteilungspegel für Schall zur Tagzeit von bis zu 0,9 dB(A) und zur Nachtzeit um 0,8 dB(A) erhöhen. An keinem Wohnhaus an der Kleinen Heide und am Kalksbecker Weg wird die Zumutbarkeitsschwelle für Verkehrsbelastungen durch Schalleinwirkungen für allgemeine Wohngebiete von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) bei Betrachtung der Gesamtbelastung überschritten. In den Berechnungen sind Abschirmungen und Reflexionen vom Gebäudebestand berücksichtigt. Schallschutzmaßnahmen entlang der Straßen zum Schutz der Bestandshäuser sind nicht notwendig.

Geschwindigkeitsreduzierung auf den Bestandsstraßen tragen auch zur Schallminderung bei. Die Stadt Coesfeld kann zumindest im Umfeld des Kindergartens am Kalksbecker Weg (300 m) während dessen Öffnungszeiten eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zusagen.

Die Abschnitte Knotenpunkt Kleine Heide / Kalksbecker Weg und die neue Anbindung des Plangebiets sowie zwischen Anbindung Stadthagen und Druffels Weg entlang des Kalksbecker Weges werden durch die Stadtverwaltung geprüft. Sie erfolgt unabhängig vom Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplanvorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung war als Schallschutzmaßnahme ein Wall mit einer aufgesetzten Wand mit einer Gesamthöhe von 5 m festgesetzt. Durch den Bau einer Wand kann der Schallschutzschirm näher an der Bundesstraße und damit an der Schallquelle stehen, sodass seine abschirmende Wirkung sich verbessert.

Die Wand schließt fasst mit der Fahrbahnhöhe der Brücken über die Bundesstraße ab, sodass von der Bundesstraße ausgesehen, auch aufgrund der Perspektive ein fast einheitlicher Abschluss zwischen Wand und den Brücken besteht. Von den Brücken deren Anfarten ist die Wand kaum sichtbar.

Die 5 m hohe Schallschutzwand entlang der Bundesstraße setzt der Bebauungsplan zum Schutz der neuen Wohnhäuser fest. Sie schützt auch die Bestandshäuser vor Schalleinwirkungen von der Bundesstraße. Für die nächstgelegenen neuen Häuser reicht sie aber nicht aus, sodass zusätzliche Dämmmaßnahmen, die auch zum Klimaschutz beitragen, für die zur Straße ausgerichteten schutzbedürftigen Räume (z. B. Wohnzimmer) erforderlich sind. Für Schlafräume ist ggf. auch eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Je nach Standort halten Niedrigenergiehäuser das erforderliche Schalldämmmaß für den passiven Schallschutz ein. Bei klimafreundlichen Bauten fallen daher keine zusätzlichen Kosten an.

Solaranlagen können nicht an die Schallschutzwände angebracht werden. Sie reflektieren bei ungünstigem Winkel das Sonnenlicht und lenken Verkehrsteilnehmer ab. Selbst wenn neue Materialien bzw. Solaranlagen eine Ablenkung verhindern, dürfen Schallreflexion und die Schalldämmung sich nicht wesentlich ändern. Die Wandstatik muss die Solaranlagen tragen, und den Winddruck aushalten. Solange die genannten Punkte nicht geklärt sind und die Bedenken des Straßenbaulastträgers ausgeräumt sind, ist die Installation von Solaranlagen nicht möglich.

## 6) Fehlende Entwässerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück ist kostengünstig und umweltschonend. Das Bodengutachten zeigt, dass nur an wenigen Punkten und sehr unzuverlässig eine Versickerung gegebenenfalls möglich wäre. Die Größe und Lage der Sandlinsen, die für eine Versickerung geeignet sind, ist äußerst unterschiedlich. In weiten Teilen des Plangebietes müsste der Boden zur Herstellung der Versickerungseignung ausgetauscht werden. Die An- und Abfuhr von Boden und geeigneten Material verursacht zusätzlichen Verkehr und Emissionen von klimaschädlichen Gasen. Die Entwässerungsplanung geht deswegen von einer vollständigen Ableitung des Niederschlagswassers aus, auch um ein Maximum an Sicherheit bei Starkregenereignissen zu bieten.

Die Bedenken gegen Überflutungsgefahren durch Versiegelung des Gebietes werden aufgrund der fachgutachterlichen Aussagen des Bodengutachtens und des Entwässerungskonzeptes ausgeräumt. Für die Entwässerungsplanung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt.

Die schadlose Niederschlagswasserabführung durch ein ausreichend dimensioniertes Kanalnetz ergänzt über ein Freigefälleabfluss über die Fahrbahn schützt die Bürger innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Zukunftsorientiert wurden Starkregenereignisse berücksichtigt. Bei sehr starken Regenereignissen kann das Wasser über die Straßen- und Wegeoberflächen im Freigefälle zum tiefsten Punkt im Plangebiet beim Durchlass zum Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße abfließen (Notwasserweg). Hier ist ein ausreichend dimensionierter Durchlass zum erweiterten Regenrückhaltebecken vorgesehen. Sowohl der Durchlass als auch Regenrückhaltebecken sind ausreichend dimensioniert.

Zur Herstellung des Niederschlagswasserabflusses im Freigefälle über die neuen Erschließungsstraßen müssen die Fahrbahnen ein ausreichendes Gefälle erhalten. Dazu muss das natürliche Gelände im Maximum bis etwas unter einem Meter angehoben werden. Die angrenzenden Grundstücke werden entsprechend angefüllt. Zu den Grundstücksgrenzen Kalksbecker Weg 87, 89, 91 und 93 besteht dadurch zukünftig ein Geländehöhenunterschied. Bei der Höltenen Klinken und der Privatstraße wird im Rahmen der Abbindungsarbeiten (Durchlässigkeit nur für Fußgänger und Radfahrer) die Straßenneigung so angepasst, dass kein Wasser aus dem Baugebiet zu der (noch) Privatstraße und dem Höltenen Klinken Abschnitt zwischen Kalksbecker Weg und Baugebiet fließt. Die Kosten für die Anpassungen der Straßen- und Geländehöhenlage übernimmt der Projektentwickler. Der Bebauungsplan setzt Geländehöhen an einer geplanten Stichstraße und zu den Bestandsnachbarn am Kalksbecker Weg fest. Die Fahrbahn erhält so eine ausreichende Neigung und die Nachbarn sind geschützt, obwohl sie nach der Anfüllung bis 0,6 m über dem heutigen Niveau tiefer liegen.

Einzige Ausnahme sind die Neubauten am Kalksbecker Weg. Das Bestandskanalnetz kann aber das Wasser genauso wie die überschaubaren Schmutzwassergaben aus dem Neubaugebiet aufnehmen. Die Anschlüsse für das Schmutzwasser sind am Rotdornweg und am Kalksbecker Weg geplant.

Eine entsprechende Planung für die Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) südlich der B 525 liegt vor. Das Wasser kann bei normalen Regenereignissen auch in den RRB vollständig versickern und verdunsten.

Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet vom Honigbach liegt rund 600 m entfernt. Das Plangebiet befindet sich auch in keinem Risiko- oder Hochwassergefahrenbereich.

Die Bedenken gegen Überflutungsgefahren durch Versiegelung des Plangebietes werden aufgrund der fachgutachterlichen Aussagen des Bodengutachtens und des Entwässerungskonzeptes ausgeräumt. Für die Entwässerungsplanung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt.

Grundsätzlich hat sich aber jeder Hauseigentümer wirksam gegen Überflutung und Rückstau zu sichern – unabhängig von Nachverdichtung etc. Bei Neubauten wird häufig ein Sockel von 30 bis 50 cm empfohlen. Bestandsgebäude können durch andere Maßnahmen wirksam geschützt werden (z.B. wasserdichte Kellerfenster, Rückstauklappe). Die Kosten sind vom Eigentümer selbst zu tragen.

Der Bebauungsplan setzt einen Sockelhöhenbereich von 0,3 bis 0,5 m bzw. 0,5 bis 0,6 m über Straßenausbauhöhe fest. Der Bebauungsplan schreibt sie nicht exakt auf einen einzigen Wert fest, um Gestaltungsspielräume zu belassen. Schließlich sind die Firsthöhe, -richtung, Dachneigung und -form mit der Schallschutzwand abgestimmt. Aufgrund der Empfehlung der Ingenieurgesellschaft Tuttahs & Meyer sowie des Abwasserwerks wird für die neuen Häuser entlang der Bundesstraße eine Sockelhöhe von 0,5 bis 0,6 m festgesetzt.

#### **7) Zu geringe Abstände zu Infrastruktureinrichtungen wie Umspannwerk oder Windenergieanlagen**

Der ermittelte Schallimmissionswert von 38,3 dB(A) aus dem Jahr 1999 liegt unter dem Orientierungswert von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet.

Ein Repowering der Anlagen ist unabhängig von dieser Planung nicht möglich. Allerdings haben die Windkraftanlagen Bestandsschutz und produzieren weiterhin Windstrom. Je nach Standort mindert die Verkehrsschallschutzwand die Schatten- und Schalleinwirkungen im Plangebiet.

#### **Weitere Themenpunkte**

Die Erhaltung von 13 Bäumen hat weitreichende Konsequenzen für das Wohngebiet. Die sich ergebenden Grundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser sind durch die Baumerhaltung zu groß. Die Planung sieht deswegen in drei Bereichen, in denen der Baumbestand nur große Grundstückszuschnitte zulässt, Mehrparteienhäuser mit bis zu 4 Wohnungen vor. Zur Erhaltung der Bäume bei gleichzeitiger Schaffung von substantiellem Wohnraum wurde ein Kompromiss zwischen Baumerhaltung mit der Notwendigkeit der Nutzung durch MFH durch die Beschränkung auf 4 Wohnungen je Haus gefunden.

Zur Erhaltung der zentralen Eiche wurde zudem der Spielplatz verlegt, wodurch auch den Anregungen von Bürgern entsprochen werden konnte, den Spielplatz zentraler anzulegen.

Der Wunsch nach eingeschossigen Wohnhäusern mit Flachdach kann auf der durch den verlegten Spielplatz freiwerdenden Fläche erfüllt werden. Die Erschließung musste deswegen umgeplant werden, sodass der Stichweg nun etwas südlicher den östlichen Bereich erschließt.

Reihenhäuser waren in einem Planungsstadium entlang des Kalksbecker Weges vorgesehen. Mittlerweile sind zwei Doppelhäuser (vier Doppelhaushälften) und ein Einzelhaus dort vorgesehen. Die offene Bauweise und die Traufhöhen setzt der Bebauungsplanentwurf fest. Die Traufhöhe ist dort zwingend festgesetzt, sodass das oberste Geschoss im Dachraum liegt.

Die Betretungsrechte waren durchgängig durch die Eigentümer und durch Nutzung von öffentlichen Bereichen durch den Artenschutzsachverständigen gegeben. Nachbegehungen haben zwischenzeitlich aufgetretene Frage beantwortet, sodass die artenschutzrechtliche Prüfung für diese Flächennutzungsplanänderung von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ohne Beanstandung anerkannt wurde.

Der Verfasser des Baumgutachtens ist kein allgemein anerkannter Sachverständiger. Die Stadt Coesfeld kennt den Sachverständigen seit Jahren. Die Arbeitsergebnisse sind fachgerecht und nicht zu beanstanden. Eine bestimmte Qualifikation ist nicht vorgeschrieben.

#### **Stellungnahmen und Mitteilungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind auf ihren Aufgabenbereich beschränkt und somit wesentlich zielgerichtete Stellungnahmen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß insbesondere die Möglichkeit der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu begrenzen.

Zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Ein- bis Zweifamilienhaussegment entwickelt die Stadt Coesfeld neben diesem Planverfahren noch die Fläche „Bernings Esch“. Neben den etwa 110 Wohneinheiten (79 Wohnbaugrundstücken) in der Entwicklungsfläche Kalksbecker Heide können im Bereich Bernings Esch mittelfristig voraussichtlich bis zu 200 Grundstücke für Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften mit zwei Wohnungen und ggf. Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Obwohl den Coesfeldern in den nächsten Jahren etwa 280 Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können, liegt der Bedarf erheblich darüber. Die Fläche „Bernings Esch“ ist keine Alternative zur Planung, sondern eine notwendige Ergänzung dieses Wohngebietes.

Bei unvermeidbaren Bodeninanspruchnahmen sind diese zu kompensieren. Boden ist zwar nicht wiederherstellbar, im baurechtlichen Sinne kann der Eingriff aber kompensiert werden. Vier Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen sind diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmen reichen von Extensivierung bis zum Waldumbau.

Bei der Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurden die fast 34.000 m<sup>3</sup> geschützter Plaggenesch mit rund 17.000 Ökopunkten besonders bewertet und verursachten zusätzlichen Ausgleichsbedarf.

Im Verkehrsgutachten werden die Anbindung des Wohngebietes an den Kalksbecker Weg und die Sichtverhältnisse nach Osten zur ansteigenden Kurve ausgeführt. Es zeigt, dass das Gelände östlich des (Kalksbecker Weg / Anbindung) steigt, sodass die geplante Einmündung hinsichtlich der Höhenverhältnisse tiefer liegt als der äußere Punkt des östlichen Sichtdreiecks. Dadurch, dass zwischen diesen beiden Punkten keine Kuppe liegt, ist die Sicht auf herannahende Fahrzeuge, die in Richtung Innenstadt fahren, gegeben. Die Bedenken konnten somit ausgeräumt werden.

#### **zu Beschlussvorschlag 1 und 2:**

Abschließend nach den erfolgten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligungen steht die vorläufige Abwägung an. Sie erfolgt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen mit den ergangenen vorläufigen Beschlussvorschlägen.

Die abschließende Beschlussfassung erfolgt nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägerb.

#### **zu Beschlussvorschlag 3:**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Straßenbau- und der Schallschutzmaßnahme bedarf es der Ausweitung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

#### **zu Beschlussvorschlag 4:**

Als nächster Verfahrensschritt stehen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an. Die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ haben eine solche Planreife erlangt, dass die Meinung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt werden kann.

#### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf Blatt 1
3. Bebauungsplanentwurf Blatt 2
4. Begründungsentwurf

5. Umweltbericht
6. Abwägungstabelle

**Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:**

7. Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
8. Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 8.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
  - 8.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
9. Protokoll des öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermins
10. Artenschutzrechtliche Prüfung
11. Baumgutachten
12. Schallgutachten
13. Geruchsgutachten
14. Energiekonzept
15. Baugrundvoruntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten
16. Verkehrsgutachten
17. Referenzliste Stöteler
18. Erläuterungsbericht zu den ökologischen Ausgleichmaßnahmen
19. GALK-Straßenbaumliste
20. Feuerwehrfahrkurve
21. Städtebaulicher Entwurf
22. Berechnung zur GRZ im Plangebiet
23. Übersichtsplan