

BP Nr. 154 – Wohnquartier Lette Nord

Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren nach
§ 13 b BauGB durch den Rat der Stadt Coesfeld vom 26.09.2019



Moderne Technik im Münsterländer Gewand



Eingrenzung Plangebiet - Lage

- Im Osten durch die Coesfelder Straße
- Im Nord-Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süd-Westen durch den angrenzenden Weg -spätere Erschließung möglicher Baugebiete im Hinterland wird berücksichtigt
- Nördliche Ortsrandlage am Rande der bebauten Gebiete von Coesfeld Lette

Übergeordnete Planungen

- Regionalplan Münsterland- Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“
- Flächennutzungsplan - Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“
- Kein Bebauungsplan- Plangebiet liegt im Außenbereich von Coesfeld

Erschließung

- Über den Wirtschaftsweg zwischen Plangebiet und der Tankstelle
- Keine Erschließung von der „Coesfeld Straße“, sondern nur von Innen
- Anbindung über einen Erschließungsstich, somit kein Durchgangsverkehr
- Wendemöglichkeit im Gebiet für PKW und kleine LKW
- Verkehrsberuhigter Bereich im Plangebiet- Wohnweg als Privatstraße
- ÖPNV Bushaltestelle in 50 m Entfernung zum Plangebiet an der „Coesfeld Straße“

Bebauung

- Zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohneinheiten entlang der Coesfelder Straße, 2-geschossige Gebäude mit einem 3. Vollgeschoss im ausgebauten Dach
- Drei Ein- /Zweifamilienwohnhäuser im hinteren Bereich, 1-geschossige Gebäude mit einem 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dach
- Insgesamt 15 Wohneinheiten, barrierefreie und moderne Grundrisse in münsterländischer Architektur
- Dachlandschaften mit geneigten Dächern mit 45° Dachneigung

Begrünung

- Gezielte Bepflanzung der potentiellen Baugrundstücke mit heimischen Bäumen
- Ortsrandausbildung im Wechsel mit Bäumen und Nebengebäuden, halboffen
- Einfriedungen durch Hecken und Sträucher
- wasserdurchlässig ausgeführte befahrbare Flächen, Stellplätze und Zufahrten
- Begrünte Flachdächer von Gauben und sämtlichen Nebenanlagen

Immissionen

- Schalleinwirkung der Gewerbenutzung südlich, Tankstelle und Werkstatt, Abstand nach Aussage des Schallgutachters ist mit 40 m zur Wohnbebauung in Ordnung
- Verkehrslärm der „Coesfelder Straße“ ist nach einer Vorberechnung des Schallgutachters verträglich mit passivem Schallschutz an den Gebäuden
- Abstand der Wohnbebauung von 6,50 m bis 8,00 m bis zum Fahrbahnrand der „Coesfelder Straße“ im Ortsdurchfahrtsbereich Tempo 50

Versorgung

- Entwässerung Schmutzwässer wird an vorhandenes Netz angebunden
- Überflutungsschutz ist durch das natürliche Geländegefälle in den Gräben nördlich des Plangebietes möglich
- Bodengutachten, Aussagen liegen noch nicht vor, eventuell Versickerung unbelastetes Regenwasser
- Untersuchung / Prüfung der Möglichkeit zum „Wasserstoff-Quartier“
- Energieversorgung- Strom und Wärme- über Brennstoffzellen zentral oder dezentral
- Photovoltaikanlagen auf allen möglichen Dachseiten

Artenschutz

- Artenschutzprüfung Stufe 1 liegt vor, bei Beachtung der aufgeführten konfliktmindernden Maßnahmen kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten

Im Auftrag der Stadtverwaltung Coesfeld, den 25.10.2021

Thume + Kösters Architekten PartGmbH / Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB