

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 3. Oktober 2021 23:06
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 147 "Kalksbecker Heide"

Vorname [REDACTED]
Name [REDACTED]
Straße [REDACTED]
Hausnummer [REDACTED]
PLZ 48653
Ort Coesfeld
E-Mail [REDACTED]
Telefon (für eventuelle Rückfragen) [REDACTED]

Stellungnahme Nach der Bürgerinfo vom 28.9.21 soll, so haben wir es verstanden, ein Teil des neuen Bebauungsplangebietes an die im Kalksbecker Weg vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden, wohingegen ein anderer Teil über ein separates Entwässerungssystem entwässert werden soll. Wir befürchten, dass durch das neue Baugebiet die vorhandene Entwässerungsleitungen überlastet wird. Wir befürchten, dass dadurch ein Rückstau entsteht und über die vorhandene Leitung Abwasser in unser Haus gedrückt wird.

Es kommt hinzu, dass bei Starkregenereignissen, das Oberflächenwasser von dem im privaten Eigentum stehenden Weg (an der Tierarztpraxis) wie ein Fluß sich in den Kalksbecker Weg ergießt und -ohne neues Baugebiet- uns befürchten lässt, dass wir mit unserem Haus eines Tages "absaufen".

Wir finden es auch überaus befremdlich, wenn an dem Abend ausgeführt worden ist, dass mit max. 110 neuen Wohnungen in dem Gebiet gerechnet wird. Dies vor dem Hintergrund, dass 66 EFWH mit 2 WE, 10 Doppelhäuser mit je 2 WE und 3 MFWH mit je 4 WE insgesamt 164 WE rechtlich zulässig wären. Erfahrungswerte, wonach nicht mehr als 110 WE errichtet werden, sind hier wenig hilfreich, geht es doch im Ergebnis darum, aus rein finanziellen Gründen "soviel wie möglich" aus dem Grundstück herauszuholen. Wenn denn auf "Erfahrungswerte" gebaut wird, warum finden diese Werte denn nicht Einfluss in den Bebauungsplan?

Sämtliche Berechnungen, die auf der Grundlage der "erfahrungsgemäßen Errichtung von (nur) 110 Wohnungen" erstellt worden sind, werden durch die rechtlich zulässigen 164 Wohnungen ad absurdum geführt! Durch das neue Baugebiet werden wir zusätzlichem und erhöhten Lärmbelastungen ausgesetzt. Der Kalksbecker Weg ist gerade in unserem Bereich eine "Schnellstraße", die, so wie Herr Diekmanns am 8.5.2018 bereits schrieb, "ein Sammelstraße ist, die dafür ausgebaut wurde, den Verkehr aus dem umliegenden Wohnstraßen zu sammeln und abzuführen". Wir Anlieger sind somit Belastungen ausgesetzt, die Bewohner der umliegenden Wohngebiete nicht zu tragen haben; durch das neue Baugebiet werden uns nochmals zusätzliche Belastungen aufgebürdet.

Auch zum Zustand der Straße hat sich Herr Diekmanns geäußert; danach weist in unserem Bereich der Kalksbecker Weg "im großen und ganzen keine auffälligen Schäden auf". Wir befürchten, dass durch die Bautätigkeit in der näheren Umgebung in den vergangenen Jahren die Straße bereits über Gebühr strapaziert worden ist und nunmehr auch durch das kommende Baugebiet weiter geschädigt wird. Damit der Verkehr aus den umliegenden Wohngebieten vorbei an unseren Wohnhäusern ordnungsgemäß abfließen kann werden wir die Instandsetzungskosten tragen müssen und werden dafür mit noch mehr Lärm und Raserei "belohnt".

Wieder wird eine große Fläche der Natur entzogen und versiegelt, aber es ist nun mal nicht von der Hand zu weisen, dass Wohnungen fehlen und Lösungen gesucht und auch gefunden werden müssen. Insoweit richten sich unsere Bedenken nicht gegen die geplante Bebauung. Gleichwohl fordern wir als Bürger von Coesfeld und Anwohner einer äußerst stark frequentierten Straße, Politik und Verwaltung auf, nach Lösungen zu suchen, die die Anwohner nicht noch mehr belasten. Es darf und sollte nicht sein, dass hier ein Investor das Heft in die Hand nimmt und ein Baugebiet entsteht, das ausschließlich seinen finanziellen Interessen dient.

Datenschutz

Ich habe die [Datenschutzerklärung](https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/) zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 11. Oktober 2021 12:32
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 147 "Kalksbecker Heide"

Vorname [REDACTED]
Name [REDACTED]
Straße [REDACTED]
Hausnummer [REDACTED]
PLZ 48653
Ort Coesfeld
E-Mail [REDACTED]
Telefon (für eventuelle Rückfragen) [REDACTED]

Stellungnahme Eingabe an die Stadt Coesfeld
Betr.: Baustellenzufahrt Baugebiet „Kalksbecker Heide“
Wir bitten darum, dass die Berechnung der 3-Jahres-Frist zur Anbindung an das Baugebiet über die B 525 nicht schon mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes (Dez. 2021), sondern erst kurz vor Beginn der ersten Erschließungsmaßnahmen beginnt.
Begründung: Wir befürchten, dass im schlimmsten Fall diese Arbeiten – aus welchem Grund auch immer - erst kurz vor oder nach Ablauf der Frist ausgeführt werden und dann der Baustellenverkehr über die vorhandenen Straßen (Kalksbecker Weg, Kleine Heide, Höltene Klinken) mit Belästigungen und Schäden abgewickelt wird. Auch befürchten wir, dass es schwierig sein wird, zur Kostenübernahme der Behebung etwaiger entstandener Schäden das Verursacherprinzip anzuwenden, da aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Firmen kaum eine einzelne Firma als Verursacher auszumachen ist, es sei denn, der Investor wird als Verursacher angesehen.

MfG
[REDACTED]

Datenschutz Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Stellungnahme 3.3

FP Dr. Rix & Dr. Thoneick | Dülmener Straße 92 | 48653 Coesfeld

FP Dr. Rix & Dr. Thoneick
Rechtsanwälte | Notare



Stadt Coesfeld
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld



*Kopie FB60
" AEW*

Grundstücksmessung

Aktenzeichen
TW/CL 28270/21
D14/2004-21

Rechtsanwalt
Thomas Wilke

Ihr Sachbearbeiter
Carolin Langer
02541/915 192

Datum
19.10.2021

./. Stadt Coesfeld
Bebauungsplan „Kalksbecker Heide“
Hochwasserrückhaltebecken

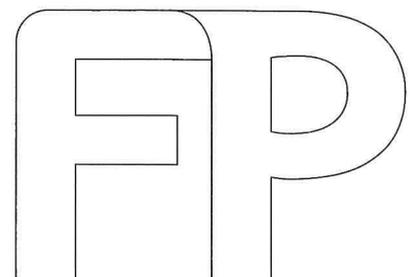
Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Gorschlüter,

wir vertreten die rechtlichen Interessen [REDACTED]. Beiliegend überreichen wir in Ablichtung den schriftlichen Nachweis der uns erteilten Vollmacht.

Unser Mandant ist Eigentümer des Flurstücks 195 der Flur 40 der Gemarkung Kirchspiel-Coesfeld (Harle, Vörnste Busch).

Darüber hinaus ist unser Mandant Pächter des angrenzenden Flurstücks 197 (Mittelste Kamp). Verpächter dieses Flurstücks ist die Stadt Coesfeld.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den neuen Bebauungsplan „Kalksbecker Heide“ ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser aus diesem geplanten Baugebiet über ein neues bzw. erweitertes Hochwasserrückhaltebecken dem Vorfluter zuzuführen.



Die Errichtung dieses beabsichtigten neuen Hochwasserrückhaltebeckens ist nur dadurch zu erreichen, dass erhebliche Auskofferungen auf dem Flurstück 197 durchgeführt werden. Bedingt durch die Höhenlage des Flurstücks ist eine tiefe Auskofferung für die Anlegung des Rückhaltebeckens erforderlich. Dies führt letztlich unweigerlich dazu, dass von den umliegenden Grundstücken und damit auch vom Flurstück 195 unseres Mandanten das Wasser aus dem Erdreich in Richtung des geplanten neuen Rückhaltebeckens fließen würde. Dies wiederum führt zur Austrocknung der Grundstücksfläche unseres Mandanten, die in der heutigen Zeit des Klimawandels ohnehin schon mit erheblichen Trockenperioden zu kämpfen hat, wie sich dies in den letzten Jahren bereits zeigte. Für unseren Mandanten, der die Flurstücke für Zwecke seines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes bewirtschaftet, ist dies nicht akzeptabel. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist unserem Mandanten so nicht mehr möglich, da nach Realisierung des Rückhaltebeckens keine ausreichende Wasserversorgung für den landwirtschaftlichen Acker- und Pflanzenanbau mehr gegeben ist.

Bedingt durch die geologischen Verhältnisse der Örtlichkeit der Flurstücke 195 und 197 ist der Realisierungsort des neuen Rückhaltebeckens auf dem Flurstück 197 sachlich ungeeignet.

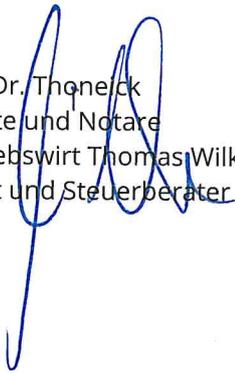
Eine Realisierung würde unserem Mandanten in seinen Rechten verletzen, sodass dem geplanten Rückhaltebecken auf dem Flurstück 197 widersprochen werden muss.

Im Rahmen eines Ortstermins im Sommer 2021 hat es wohl einen ersten Gedankenaustausch über einen Grundstückstausch bzw. Grundstücksverkauf gegeben. Hierzu steht aber wohl noch eine Stellungnahme bzw. eine Rückmeldung der Stadt Coesfeld aus.

Wir bitten die vorstehenden Bedenken im Rahmen des weiteren Planverfahrens für den Bebauungsplan „Kalksbecker Heide“ und für das in diesem Zusammenhang angedachte neue Hochwasserrückhaltebecken zu berücksichtigen sowie unsere Mandanten an diesem Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

FP Dr. Rix & Dr. Thoneck
Rechtsanwälte und Notare
d. Dipl.-Betriebswirt Thomas Wilke
Rechtsanwalt und Steuerberater



Stellungnahme 3.4


48653 Coesfeld

Stadtverwaltung Coesfeld,
Frau Gorschlüter,
Herr Ludorf,

01. November 2021

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
Sehr geehrter Herr Ludorf,

wie wir auf der Anlieger und Informationsveranstaltung zum Baugebiet Kalksbecker Heide erfahren haben, hat die Stadtverwaltung Coesfeld unseren Wunsch nach Bauflächen für kleinere EFH bzw. Bungalows in den Bebauungsplan mit aufgenommen....allerdings nur 2 Grundstücke bei fast ca. 80 Baugrundstücken, das ist ein Witz....

Zwei Grundstücke sind doch keine Auswahl, wenn man für gewöhnlich bei der Bewerbung um ein Baugrundstück, 3 Wunschgrundstücke angeben darf. Demnach sind 2 Baugrundstücke für Bungalows definitiv zu wenig.

Den Bungalows wurde die schlechteste Lage im ganzen Baugebiet zugewiesen und unserer Meinung nach sollte daher am ersten Entwurf festgehalten werden und in diesem Bereich der Spielplatz ansiedelt werden.

Im Bereich der 2 Bungalow Bauplätze, werden die Schallschutzwerte aus allen Richtungen überschritten, so dass hier große Einschränkungen in der Ausgestaltung für die Bebauung notwendig sind und ein zusätzlicher Kostenaufwand für Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Als Häuslebauer nimmt man zurzeit schon sehr viel Geld in die Hand und dann darf man sich keine Terrasse gönnen, nicht bei offenem Fenster schlafen, weil die Fläche des Baugebiets bis an den Rand ausgereizt wird?

Diese Grundstücke sind in der jetzigen Planung von der Böschung Kalksbecker Weg, der 5m Lärmschutzwand und von der Erschließungsseite her, von Hohen Zweistock Gebäuden umschlossen, wie in einem Kessel...ist das noch gesundes Wohnen? Warum nicht weniger Grundstücke und einen Lärmschutzwand, so wie im Wohngebiet Rotdornweg? Dort beträgt der Abstand zwischen den Grundstücken und zur B525 ca. 35,0m, hier wird mit einer Lärmschutzwand und einen Abstand von 20,0m geplant.

Zitat:

*„Die in Kapitel 6 dieses Berichtes dokumentierten Berechnungsergebnisse bezogen auf den Straßenverkehr zeigen auf, dass im Plangebiet **Überschreitungen** der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Bbl. 1 von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A) auftreten.“*

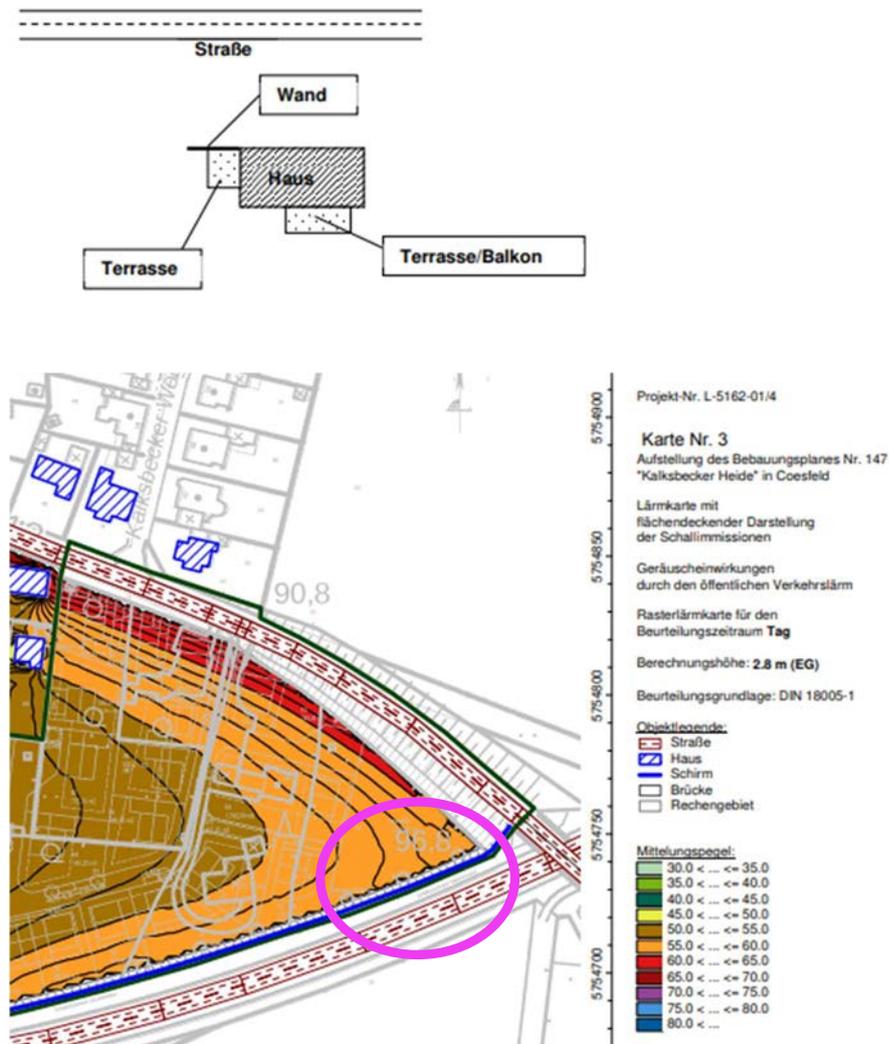
Auf den beiden Grundstücken ist laut Schallgutachten eine Terrasse weder hinter, neben noch vor dem Haus möglich. Ich höre es noch, wie der Stadtplaner auf der Veranstaltung sagte...

Zitat:

„es ist nur eine Empfehlung zu Ihrem eigenen Schutz“

Zitat:

Um in den Außenbereichen der Gebäude die Orientierungswerte einzuhalten, schlagen wir vor, die Terrassen/ Balkone so anzulegen, dass diese jeweils auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden oder durch eine verlängerte Gebäudewand etc. vor den Lärmimmissionen abgeschirmt werden. Beispiel (Anordnung der Terrasse/Balkone seitlich bzw. an der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses):



Zitat Ende

Diese beiden Grundstücke, wenn sie nicht für den Spielplatz genutzt werden, eignen sich allenfalls nur für eine Mietsbebauung und nicht für die von privatem Wohneigentum.

Unser Vorschlag wäre, die Flächen für Bungalows und kleine 1,5 geschossige EFH in den Stich zu verlegen, der an die vorhandene Bebauung Höltene Klinke 87 – 93 (im Kartenausschnitt grün markiert) anschließt. Hier sind im Bebauungsplan Vorentwurf rote NN Höhen eingetragen, die als feste Geländehöhen vorgegeben sind und ein Anfüllen des Erdreichs bis zu 50cm erfordert.

Hier die Bauplätze für die niedrigen Bungalows zu planen macht Sinn, so ist es möglich die Differenzen zwischen Nachbarn zu mindern, wenn hier nur Gebäude mit einer niedrigen Traufhöhe und Firsthöhe entstehen.

Auf die Frage eines dieser Anlieger, warum man an der vorhandenen Bebauung nicht niedriger bauen könne, entgegnete ihm der Stadtplaner, er soll es doch mal so sehen, auch er könne nun sein Haus entsprechend der neuen Bebauung umbauen oder höher bauen.

Unseren Vorschlag für den Bereich Bungalows und kleine 1,5 geschossige EFH Baugrundstücke, haben wir im Kartenausschnitt in der Farbe Magenta eingezeichnet. Nur für diese Stichstraße, für diesen Bereich, sollte eine niedrige Bebauung zulässig sein. Man sollte dort eine klare Abgrenzung schaffen und nicht im gesamten Baugebiet hohe und niedrige Bautypen mischen.



Grundsätzlich stellt sich uns die Frage, warum die Stadt Coesfeld so viele Wohneinheiten auf diesem kleinen Gebiet unbedingt schaffen bzw. durchsetzen will. Warum müssen nach wie vor die Gebäude so hoch gebaut werden? Einfamilienhäuser wie sie in Gebieten „Sommerkamp“, „Erlenweg“ und „Georgskapelle“ zu finden sind, sind allesamt riesige Wohnblöcke, die sich gegenseitig das Licht und den Raum zum Atmen nehmen, wer findet so etwas schön? Wie soll die Parkplatzsituation gelöst werden? Heute, wo meist beide Elternteile arbeiten und jeder davon ein KFZ benötigt, da müssten pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden, würde heißen das pro Baugrundstück 4 Parkflächen mit eingeplant werden müssten, da ja auf fast allen Grundstücken 2 Wohneinheiten möglich sind.

Wir würden uns wünschen, wenn die Stadt unserem Vorschlag folgen würde und die Baugrundstücke für die Bungalows und kleine EFH in den Bereich der Stichstraße, hinter den Häusern Höltene Klinke 87-93 verlegt.

Über eine Rückmeldung würden wir uns sehr freuen.
Mit freundlichen Grüßen



Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 2. November 2021 13:21
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 147 "Kalksbecker Heide"

Vorname [REDACTED]
Name [REDACTED]
Straße [REDACTED]
Hausnummer [REDACTED]
PLZ 48653
Ort Coesfeld
E-Mail [REDACTED]
Telefon (für eventuelle Rückfragen) [REDACTED]

Stellungnahme Bei der Versammlung am 28.09.2021 konnte nicht geklärt werden, wie das Regenwasser an der Ecke Kleine Heide / Rotdornweg abfließt. Aufgrund von aktuellen Klimaereignissen wäre eine Klärung für uns Anlieger sehr wichtig.

Wie ein Anlieger von der Höltene Klinkle auf der Versammlung ansprach, ist es auch für uns interessant zu erfahren und bestätigt zu bekommen, dass die Höhe der angrenzenden Neubauten an die Höhe der bestehenden Häuser angepasst wird.

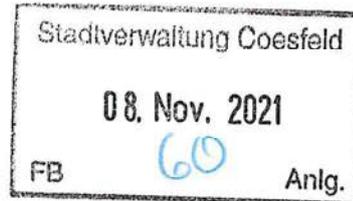
Wir bitten um Bestätigung unserer Stellungnahme.

Datenschutz Ich habe die [Datenschutzerklärung](https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/) zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

██████████ 48653 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Am Markt 8

48653 Coesfeld



Betr.: Anregungen Bebauungsplan Nr.: 147 „Kalksbecker Heide“ in Coesfeld
(Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB)

1. Im ausgelegten Bebauungsplan ist zu erkennen, dass im direkt angrenzenden Plangebiet eine großvolumige Bebauung zulässig ist. Diese passt sich nicht der bereits vorhandenen Bebauung an. Ich rege hiermit an: Die neue Bebauung der vorhandenen Bebauung in den Bereichen Geschoßigkeit, Traufen- und Firsthöhe anzupassen.
2. Die nördliche Erschließungsstraße ist eine Hauptzufahrtsstraße zum Plangebiet. Es ist unzumutbar für die Anlieger, dass sämtlicher Schwerlastverkehr für Lärmschutzwahl, Erschließung und Bebauung über diese Straße erfolgen soll. Eine Zufahrt von der B525 zum Plangebiet ist somit unumgänglich. Ich rege hiermit an: Dass die geplante Baustellenzufahrt von der B 525 solange erhalten bleibt bis die Erschließungsarbeiten im Plangebiet abgeschlossen sind.
3. In den offengelegten Lärmschutzgutachten und Verkehrsgutachten ist bei der Berechnung von 90 bzw. 110 Wohneinheiten ausgegangen worden. Bei der jetzigen Planung würden wenigstens 164 Wohneinheiten entstehen. Ich rege hiermit an: Die Gutachten zu aktualisieren oder das Plangebiet auf die angenommenen Wohneinheiten zu beschränken.

[REDACTED], 48653 Coesfeld

4. Die Kosten für die Erstellung der Anliegerstraße haben die Anlieger übernommen. Ich rege hiermit an: Dass für die Anlieger dieser Straße keine Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes entstehen.

5. Im dem Bebauungsplan ist zu erkennen, dass das Straßengefälle aus dem Plangebiet in Richtung der Bestandsbebauung angelegt ist. Es ist zu erkennen, dass die jetzige Höhenlage der vorhandenen Straße übernommen wird. Mein Gebäude ist barrierefrei erstellt worden, so dass es nur einen geringen Höhenunterschied zwischen vorhandener Straße, Fußbodenhöhe Erdgeschoss und Oberkante Kellerfenster gibt. Im Bebauungsplan wird der Überschwemmungsschutz zu meinem Gebäude nicht dargestellt. Ich rege hiermit an: Dass der Überschwemmungsschutz zu meinem Gebäude hin im Bebauungsplan exakt dargestellt wird.

Coesfeld, den 05.11.2021

[REDACTED]
[REDACTED]

- Der Abstand, der im Landesentwicklungsplan vorgetragen wird (1500 m), wird nicht eingehalten.
- Der Abstand der bundesgesetzlichen Regelung (1000 m) wird nicht eingehalten.
- Der Abstand, der mittlerweile von der Landesregierung beschlossen worden ist (1000 m), wird nicht eingehalten.

Anregung:

- 1. Es ist rechtsicher abzuklären, inwieweit die aktuell geltenden Abstandsregelungen (Windkraftanlagen) für diese Bebauung zutreffen.**
- 2. Falls die Abstandsregelungen zutreffen, sollte dieses im Bebauungsplan dargestellt werden, um die Stadt Coesfeld vor Regressansprüchen zukünftiger Eigentümer zu schützen.**

2. Artenschutzgutachten

Mittlerweile gibt es drei Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfung von Herrn Friedrich Pfeifer.

Auftraggeber: Tenhündfeld Architekten GmbH

Die erste Ausführung wurde am 14.05.2017 erstellt. Diese wurde am 18.10.2020 „ergänzt“. Zur jetzigen Offenlage wurden Textzeilen in einer dritten Ausführung farblich hinterlegt.

Zur Info:

Der Unterzeichner bewohnt seit dem Jahre 2005 sein Anwesen [REDACTED] [REDACTED] das direkt an das Plangebiet anschließt. Von seinem Anwesen aus kann er das Plangebiet in südlicher Richtung gut einsehen. Besonders die Hofstelle [REDACTED] mit den Gebäuden und der Pferdeweide.

Der Unterzeichner hatte den Pferdestall und die Weide ca. 30 Jahre gepachtet. Zum Zeitpunkt der Begehung bestand das Pacht- und Mietverhältnis noch.

Ausführung 14.05.2017

Zitat Anfang:

5.1. Die Termine der Begehungen

Am Nachmittag des 28.04.2017 wurden das Gelände erstmals begangen und die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude einer Artenschutzrechtlichen Überprüfung unterzogen. In den frühen Morgenstunden des 01. Mai 2017 wurde das Gelände zur Erfassung der Vogelwelt in der Zeit von 6.45 bis 09.00 Uhr aufgesucht. Eine

Exkursion (als Verhörexkursion) am Abend des 10.05. 2017 in der Zeit von 20.15 Uhr bis 22.45 Uhr (Sonnenuntergang 21.15 Uhr) diente der Ermittlung etwaiger Eulenvorkommen (Steinkauz/Schleiereule) sowie möglicher Fledermausaktivitäten
Zitat Ende.

Von den Begehungen hat der Unterzeichner absolut nichts mitbekommen. Zum Zeitpunkt der Begehungen waren die Pferde (Haflinger) nachts im Stall und tagsüber auf der Weide. Das bedeutet, dass der Unterzeichner die Pferde morgens früh in die Weide und abends wieder zurück in den Stall gelassen hat. Wenn fremde Personen eine Pferdeweide betreten werden die Tiere nervös. Und da Pferde Fluchttiere sind, würden sie in der Weide herumrennen. Zum einen ist dem Unterzeichner so ein Verhalten der Pferde nicht aufgefallen und zum anderen würden durch das Rennen der Pferde die meisten Wildtiere in diesem Bereich verscheucht werden.

Zitat Anfang:

Der Kiebitz ist Brutvogel auf den Ackerflächen, die jenseits der B 525 liegen. Am 1. Mai konnten zwei Paare beobachtet werden, die auf Elstern hassten. Zu dem Zeitpunkt war die Feldbestellung auch noch nicht abgeschlossen. Inzwischen ist diese abgeschlossen und es ist ein Kiebitzbrutpaar verblieben. Am 10. Mai saß das Weibchen fest auf den Eiern. Da dieser Brutplatz von der dicht befahrenen B 525 zum Planungsgebiet abgeschnitten ist, ist nicht zu erwarten oder es ist fast unmöglich, dass die Kiebitze mit ihren Jungvögeln auf die von den Pferden beweideten Flächen, die bzgl. der Jungenaufzucht viel günstigere Bedingungen bieten, übersiedeln werden. Da die Kiebitze aber nicht auf den Planungsflächen aufgetreten sind, kann eine Art-für-Art-Betrachtung des Kiebitzes unterbleiben.
Zitat Ende.



Diese Fotos wurden am 20.07.2017 aufgenommen. Hier ist deutlich ein Kiebitz zu erkennen. Seit Jahren brüten die Kiebitze in diesem Gebiet. Die Aufzucht der Jungvögel konnte über Jahre hinweg beobachtet werden

Zitat Anfang:

5.2.3. Die Begehung der Gebäude

Alle Räumlichkeiten und Strukturen der unterschiedlichen Nebengebäude waren zugänglich und konnten im Beisein der jeweiligen Eigentümer bzw. Mieter in allen Bereichen begangen und auf Spuren und Hinweise bzw. die Anwesenheit von lebenden Tieren untersucht werden.

Zitat Ende.

Zum Zeitpunkt der Begehungen war der Unterzeichner Mieter des Pferdestalles und Pächter der Weide im Bereich Hofstelle Bäumer.

Der Unterzeichner wurde nicht über das Betreten des Pferdestalles und der Weide informiert. Zu dem Zeitpunkt waren die Pferde entweder im Stall oder auf der Weide. Zu keinem Zeitpunkt hat eine gemeinsame Begehung mit dem Unterzeichner stattgefunden.

Wie sich Zutritt zu dem verschlossenen Stall und der Weide verschafft worden ist, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Zitat Anfang:

Abb. 4 a und b: Die Nebengebäude auf dem Hof Kalksbecker Weg 120, der Pfeil verweist auf das nördliche und südliche Gebäude

Hier sind Pferdeställe untergebracht. Die einzelnen Räume konnten von Innen und Außen vollständig begangen und abgesucht werden. Auch für diese Räume konnten keine Nachweise planungsrelevanter Tiere erbracht werden.

Zitat Ende.

Der Dachboden wurde als Heu- und Strohlager benutzt. In diesem Bereich kann man seit Jahren Gewölle und Kotansammlungen entdecken. In der Pferdeweide direkt neben der Vogelstange unter einer großen Eiche (siehe Abbildung 5 Seite 14 Begründungsvorentwurf) befand sich zum Zeitpunkt der Begehung ein größerer Kaminholzlagerschuppen. In, an und auf dem Schuppen konnte man Gewölle und Kotansammlungen feststellen. Käuze konnte man täglich sehen und hören.

Zitat Anfang:

5.3. Zusammenfassung der Begehungen

Als Ergebnis der faunistischen Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die nähere Umgebung des zukünftigen Bebauungsplangebietes weder von planungsrelevanten Vogel noch Fledermausarten besiedelt sind.

Zitat Ende.

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen, Grünlandflächen, Flächenstilllegungsflächen, Brachflächen und stark begrünten Hofstellen. Südlich der B 525 wird intensive Landwirtschaft betrieben, Gewerbebetriebe (Umspannwerk) sind angesiedelt worden, und ein Regenrückhaltebecken befindet sich jenseits der B525. Das Plangebiet ist ein Rückzugsort vieler Tierarten geworden. Zu den genannten Tierarten konnten noch folgende Tierarten beobachtet werden: Wildkaninchen, Hasen, Rebhühner, Fasanen, Fuchs, Dachs, Mader, Iltis, Steinkauz, Bunt-, Schwarz- und Grünspecht, Kiebitz, Schleiereule, Habicht, Bussard, Sperber, Fledermäuse.

Das Plangebiet wird schon seit Jahren von Menschen nicht mehr bejagt.

Zitat Anfang:

Dass alle diese Gehölze, zumal es sich meist um einheimische Gehölze (v.a. Stieleiche, Buche) handelt, als Nahrungsgrundlage für zahlreiche Insektenarten dienen, die ihrerseits die Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledertiere bilden und somit über die Nahrungskette für die planungsrelevanten Tierarten die Lebensgrundlage bilden, muss hier am Rande erwähnt werden, auch wenn das nicht der Gegenstand der Prüfung ist. Man kann allerdings davon ausgehen, dass in den Wohngebieten bei sorgfältiger Planung die Anlage von Gärten und die Anpflanzung von Bäumen auf privaten sowie auf öffentlichen Flächen, etwa entlang der Straßen, auf lange Sicht die Verluste der großkronigen Bäume wieder ausgleichen werden.

Zitat Ende.

Hier wird klar beschrieben, dass der alte Baumbestand wichtige Lebensgrundlage ist für Insekten, Vögel und Fledertiere.

Anschließend wird beschrieben dass der Verlust des Baumbestandes ausgeglichen werden kann.

Hier wird empfohlen, den alten Baumbestand im Plangebiet zu entfernen um ihn später durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Hier empfiehlt ein Feldbiologe/Ökologe, obwohl es Lebensgrundlage vieler Lebewesen ist, das Entfernen von großkronigen Bäumen.

Ausführung 18.10.2020

Hier wurden die zusätzlichen Erkenntnisse in unkenntlicher Weise in die Ausführung vom 14.05.2017 hineingeschrieben.

Der Herr Pfeifer, der das Gutachten erstellt hat, gibt folgenden Grund an:

Zitat Anfang:

Aufgrund der zwischen der Erstprüfung (Mai 2017) und dem jetzigen Zeitpunkt verstrichenen Zeit könnten sich planungsrelevante Arten in den weitgehend ungenutzten Stall- und Scheunengebäuden angesiedelt haben, so dass eine Aktualisierung der ASP I und II notwendig geworden ist.

Die erneute Überprüfung ist inzwischen erfolgt; die Aktualisierung der Ergebnisse wird in dieser Version vorgelegt.

Da im Unterschied zu den Planungen von 2017 das südlich der B525 liegende Regenrückhaltebecken erweitert werden soll, wird, da dort in der unmittelbaren Umgebung 2017 eine Kiebitzbrut festgestellt worden ist, diese Problematik in die Artenschutzprüfung einbezogen. Ebenso werden artenschutzrechtliche Aussagen zu dem südlich des Regenrückhaltebeckens geplanten Schützenplatz, der bislang im BBP-Gebiet gelegen hat, gemacht.

Zitat Ende.

Auszug aus Gutachten vom 18.10.2020:

5.1 Seite 6

Am Nachmittag des 28.04.2017 wurden das Gelände erstmals begangen und die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude einer Artenschutzrechtlichen Überprüfung unterzogen.

5.2.3. Die Begehung der Gebäude Seite 8

Alle Räumlichkeiten und Strukturen der unterschiedlichen Nebengebäude waren zugänglich und konnten im Beisein der jeweiligen Eigentümer bzw. Mieter in allen Bereichen begangen und auf Spuren und Hinweise bzw. die Anwesenheit von lebenden Tieren untersucht werden.

Die Aussage, dass im Beisein von Mieter und Pächter die Begehung stattgefunden hat, entspricht nicht der Wahrheit. Hier wird weiterhin das unerlaubte Betreten von Stallgebäuden und Flächen dokumentiert.

Auszug aus Gutachten 18.10.2020 5.2.3.2

Zitat Anfang:

Die Pferdehaltung wurde vor zwei Jahren aufgegeben, die Ställe sind sauber und leer. Die Fenster geschlossen. Auch der ehemalige Abstellraum ist heute leer.

Zitat Ende.

Dem Gutachter hätte auffallen müssen, dass das Gebäude der ehemaligen Pferdeställe zurückgebaut worden ist. Die Pferdeställe sind entfernt worden und der Balkenraum ist freigelegt worden. Ihm hätte auch auffallen müssen, dass die Weide nicht mehr von Pferden beweidet wird. Die Weide ist nicht mehr eingezäunt.

Auf der ehemaligen Pferdeweide und der angrenzenden Ackerfläche wird zum jetzigen Zeitpunkt intensive Landwirtschaft betrieben. Eine Ackerfläche ist zu Grünland umgewandelt worden.

Der Gutachter schreibt, dass die vorhandenen Grünflächen im Plangebiet für den Kiebitz wegen der B525 uninteressant sind, aber eine Schafsweide am Regenrückhaltebecken würde förderlich sein.

Die Entfernung von der vorhandenen Grünfläche im Plangebiet zu dem eingezeichneten Brutplatz ist geringer als die Entfernung zum neu geplanten RRB bzw. der neuen Schafsweide.

Auszug aus Gutachten vom 18.10.2020 vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung:

Zitat Anfang:

Im Jahre 2017 erfolgte südlich der B525 auf der Ackerfläche östlich des Regenrückhaltebeckens eine Kiebitzbrut. Mit Blick auf die durch die Bundesstraße und ihrer Gehölzsäume bewirkte Trennung vom Bebauungsplangebiet wurde für die Art keine Betroffenheit durch die Planungen angenommen. Da nunmehr eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens geplant ist und zudem der neue Schützenplatz auf die Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens verlegt werden soll, könnten diese Veränderungen für den Kiebitz eine Betroffenheit herbeiführen.

Grundsätzlich ist die Nähe eines Regenrückhaltebeckens, vor allem wenn die Gewässerränder flach gestaltet und die das Becken umgebenden Randflächen als kurzrasige Grünlandflächen etwa von Schafen beweidet werden, für den Kiebitz als Nahrungsfläche attraktiv.

Die Lage des Schützenplatzes ist für den Kiebitz deshalb unproblematisch, da die Brutzeit des Kiebitz in das zeitige Frühjahr fällt, wohingegen die Schützenfestaktivitäten in den Frühsommer fallen, eine Zeit, in der die jungen Kiebitze bereits soweit herangewachsen sind, dass die Schützenfestaktivitäten diese nicht mehr zum Verlassen des Aufzuchtgebietes veranlassen oder etwa zur Aufgabe einer Brut führen können.

Unabhängig von der Frage, ob ein Brutvorkommen des Kiebitzes in der Nähe des Regenrückhaltebeckens weiterhin bestehen könnte, kann man davon ausgehen,

dass die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens das Bruthabitat an sich nicht gefährdet Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens sollte jedoch außerhalb der Brutzeit dieser Vogelart stattfinden (1. Juli bis 28. Februar). Dabei kann die Ausgestaltung des Retentionsraums zur Ackerfläche hin zur Attraktivitätssteigerung des Brutplatzes beitragen (niedrige Vegetation, trockenfallende Flächen). Weitere spezifisch auf den Kiebitz abgestellte Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Zitat Ende.

Somit müssen folgende Maßnahmen erfüllt werden:

- Gewässerränder vom neuen RRB flach gestalten
- Umgebende Randflächen des neuen RRB als kurzrasige Grünlandflächen ausführen
- Die Grünfläche von Schafen beweiden lassen
- Schützenverein Aktivitäten erst ab dem Spätsommer
- Erweiterung des Regenrückhaltebeckens in der Zeit vom 1. Juli bis 28. Februar.

Ausführung zur Offenlage

Bei dieser Ausführung wurden Textzeilen farblich hinterlegt. Was der Zweck dieser Maßnahme (farbliche Kennzeichnung) darstellen soll, wird nicht beschrieben. Auch welche Person diese „Änderung“ im Gutachten vorgenommen hat wird nicht dokumentiert.

Zusammenfassung:

- Die Struktur des Gutachtens (Vermischen zweier Gutachten) entspricht nicht den Anforderungen eines seriösen Gutachtens. Hier hätte ein eigenständiges Ergänzungsgutachten erstellt werden müssen. Es wurden in ein verfasstes Gutachten ohne jegliche Kenntlichkeit Aussagen eingefügt und das Datum geändert.
- Die fachlichen Ausführungen weichen erheblich von den Aussagen der Bewohner und Anlieger des Plangebietes ab. Hier hätte der Gutachter mit den Anliegern und Bewohnern des Plangebiets zusammenarbeiten müssen um gewisse Fehleinschätzungen auszuschließen.
- Bei der Artenschutzprüfung wurde gegen den Mieter- und Pächterschutz verstoßen.
- Begehungen mit allen Pächtern oder Mietern, wie im Gutachten dokumentiert, haben nicht stattgefunden.

Anregung:

- 3. Aufgrund der Struktur des (der) Gutachten(s), der ausgeführten Bestandsaufnahme und der fachlichen Ausführungen ist das Gutachten zu verwerfen. Um die Neutralität zu gewährleisten, ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zu beauftragen.**

Falls Anregung Nr. 3 nicht berücksichtigt wird, rege ich Folgendes an:

- 4. Ein Ergänzungsgutachten zu erstellen, in dem die Aussagen der Anlieger und Bewohner des Plangebietes mit einbezogen werden.**
- 5. Die folgenden Forderungen, die im Gutachten beschrieben sind, in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:**
- **Gewässerränder vom neuen RRB flach gestalten**
 - **Umgebende Randflächen des neuen RRB als kurzrasige Grünlandflächen ausführen**
 - **Die Grünfläche von Schafen beweiden lassen**
 - **Schützenverein Aktivitäten erst ab dem Spätsommer**
 - **Erweiterung des Regenrückhaltebeckens in der Zeit vom 1.Juli bis 28. Februar**

3. Baumgutachten

Es sind von zwei Personen Baumgutachten erstellt worden.

Drei Gutachten von Herrn Hans-Herman Stöteler aus Ahaus (von der Stadt Coesfeld anerkannter Sachverständiger) und zwar vom 30.10.2020, 09.11.2020 und vom 18.11.2020

Auftraggeber: Tenhündfeld Schlüsselfertiges Bauen GmbH

Laut Abwägungstabelle ein Gutachten eines städtischen Baumfachmannes.

Auftraggeber: ?

Gutachten Stöteler:

In den Gutachten (Stöteler) vom 30.10.2020 und vom 09.11.2020 wird nicht beschrieben, zu welchem Sachverhalt der Gutachter Stellung nehmen soll. In den Gutachten werden die Bäume in Schadstufen eingeteilt. Nur bei einem Baum wird die Aussage getroffen, dass der Baum „geschützt“ werden sollte.

Schlusswort im Gutachten vom 30.10.2020 :

Zitat:

Ich bin zu dem Ergebnis gekommen, dass nahezu alle Bäume mittel- bis langfristig keine Entwicklungschancen haben, da sie in den Vorjahren gekappt oder anderweitig verletzt wurden. Einige sind stark geschädigt und abgängig.

Teilweise sind Standorte sehr stark durch Bauwerke und Pflasterungen eingeschränkt.

Zitat Ende

Gutachten des städtischen Baumfachmannes:

Auszug Abwägungstabelle frühzeitige Bürgerbeteiligung

Zitat Anfang:

Zwischenzeitlich ermittelte ein Sachverständiger den erhaltenswerten Baumbestand. Die Ergebnisse sind vom städtischen Baumfachmann überprüft worden, wodurch letztendlich mehr Bäume erhalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt nun 13 Bäume zur Erhaltung fest.

Die Ergebnisse des Baumgutachters wurden vom städtischen Baumfachmann, der auch später für die Pflege der erhaltenswerten Bäume zuständig ist, geprüft. Zwei Linden und eine Eiche der

Zitat Ende.

Herr Stöteler kommt zu dem Ergebnis, dass von den noch verbliebenen 38 Bäumen im Plangebiet ein Baum erhaltenswert ist.

Der städtische Baumfachmann hält 13 Bäume für erhaltenswert.

Auszug aus „Empfehlungen zur Beurteilung von Stadtbäumen“

Herausgeber Galk e.V.

Info: Die Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (Galk) ist ein Zusammenschluss der kommunalen Grünflächenverwaltungen, die den Deutschen Städtetag (DST) über die Fachkommission Stadtgrün in seinen Aufgaben unterstützt.

Zitat Anfang:

Um eine möglichst einheitliche Beurteilung von Bäumen zu erreichen, wurden diese Empfehlungen für die allgemeine Beurteilung von Bäumen in der Stadt erarbeitet.

Grundlage der Baumbeurteilung ist der vitale, arttypisch entwickelte Baum. Deswegen ist zuerst sein Erscheinungsbild zu bewerten. Wichtige Beurteilungskriterien sind u. a. Verzweigungsgrad, Triebzuwachs, Laubdichte, Blattgröße und Blattfarbe, Dickenzuwachs und ggf. die Wundüberwallung. Hierbei sind Besonderheiten der Baumarten und deren Entwicklungsstadien (Alter) zu berücksichtigen.

Die Vitalität eines Baumes definiert sich als die Lebenstüchtigkeit, die von seiner genetischen Ausstattung und den Umweltbedingungen bestimmt wird.

Die Schad- und Vitalitätsstufen von Bäumen stimmen zwar in vielen Fällen, aber nicht immer überein. Erkennbare Schäden im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich sind bei der Schadstufenbestimmung in angemessener Weise zu berücksichtigen. Sie müssen aber nicht unmittelbar die Baumvitalität beeinträchtigen. Aussagen zur Stand- und/oder Bruchsicherheit eines Baumes lassen sich grundsätzlich weder aus der Vitalität noch aus der Schadstufe ableiten. Bei Bedenken werden weitergehende Untersuchungen erforderlich. Bei der Schadstufenbestimmung muss der derzeitige Zustand zugrunde gelegt werden. Die Vitalitätsbeurteilung hingegen soll das Entwicklungspotential des Baumes berücksichtigen.
Zitat Ende.

Ein Beispiel aus dem Gutachten von Herrn Stöteler für die komplette Beurteilung des Baumes Nr.3

Baum 3: Ahorn – Acer

Durchmesser: 45 cm

Höhe: 18 m

Schadstufe: 1 – 2 → negativer Standort

Auszug aus der Abwägungstabelle:
Zitat Anfang:

Die Ergebnisse des Baumgutachters wurden vom städtischen Baumfachmann, der auch später für die Pflege der erhaltenswerten Bäume zuständig ist, geprüft. Zwei Linden und eine Eiche der Schadstufe III sind seiner Einschätzung nach ebenfalls erhaltenswert. Den Ahorn Nr. 3 bewertet es hingegen schlechter als Schadstufe II, aufgrund der nicht mehr gegebenen Standsicherheit rät er dazu den Baum zu fällen. Zudem steht der Baum in der geplanten Erschließungsstraße. Die erforderlichen Verkehrswege stehen einer Erhaltung entgegen. Alternative Straßenführungen verlängern nicht nur die Zitat Ende.

Zusammenfassung:

- In den Gutachten von Herrn Stöteler wird nicht ausreichend über die Erhaltenswürdigkeit der noch vorhandenen Bäume berichtet. Die aufgezeigten Ausführungen z.B.- Schadstufe: 1-2 – negativer Standort- ist für eine komplette Bewertung eines Baumes nicht ausreichend. Trotz der teilweise von ihm eingestuftten Bäume in die Schadstufe 1-2 hält er diese nicht für erhaltenswert.
- Laut Abwägungstabelle hat ein städtischer Baumfachmann die Bäume überprüft. Name und Qualifikation des Baumfachmannes wird nicht genannt. Eine schriftliche Ausarbeitung der Überprüfung ist nicht offengelegt.
- Bei der Beurteilung der Bäume von Herrn Stöteler und dem städtischen Baumfachmann gibt es enorme Unterschiede (z.B. Baum Nr.3).

Anregung:

- 6. Einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens über die noch vorhandenen Bäume im Plangebiet zu beauftragen. Bei dem Gutachten sollen die Empfehlungen von Galk e.V. berücksichtigt werden.**

4. Schallgutachten

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Richter & Hüls mit Datum vom 20.11.2020 angefertigt.

Auftraggeber: Tenhüdfeld Schlüsselfertiges Bauen GmbH

Auszug aus dem Gutachten:

Zitat Anfang:

2. Rechtsgrundlagen und Regeln der Technik

18 Diverse Karten und Unterlagen, zur Verfügung gestellt vom Büro Tenhüdfeld Architekten GmbH, Ahaus und dem Planungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte, Borken

19 Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in Coesfeld (Projektnummer: 3.2023; Schlussbericht), Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Oktober 2020

Zitat Ende.

Auszug aus dem Verkehrsgutachten von Brilon Bondzio Weiser Projektnummer 3.2023 Oktober 2020

Zitat Anfang:

5. Prognose-Planfall

5.1 Beschreibung des Planfalls

Nach derzeitigem Stand der Planung ist für das Wohngebiet eine Fläche von ca. 5,4 ha vorgesehen. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser geplant. Insgesamt wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber bei etwa 80 Grundstücken von 90 Wohneinheiten ausgegangen.

Zitat Ende.

Gewerbelärm durch Windkraftanlagen.

Die Windkraftanlagen sind ca. in den Jahren 2000 bis 2005 genehmigt und gebaut worden.

Zum Genehmigungszeitpunkt gab es keine pauschalen Mindestabstände zwischen Windkraftanlagen und schützenswerter Wohnnutzung.

Die Abstände können in Abhängigkeit von der Anlagenart, der Anlagenzahl und der Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete (Richtwerte nach der TA Lärm) variieren.

Die Beurteilung, ob eine Umweltauswirkung durch Schallimmissionen vorhanden ist, regelt die Verordnung TA Lärm. Demnach ist eine Unterscheidung von Wohngebieten zu treffen. Die Lärmgrenze bei Wohnhäusern im Außenbereich liegt bei 45 dB(A), dagegen liegt diese Grenze an reinen Wohngebieten bei 35 dB(A). Auch eine Mischsiedlung (allgemeines Wohngebiet) ist definiert, welche einen Lärmpegel von 40 dB(A) vorsieht (Gewerbelärm).

Besteht ein Konflikt mit den Windkraftanlagen?

- Schallgutachten – Prognose der Schallimmissionen durch zwei Windkraftanlagen am Standort Letter Berg (1999)
 - Alle Werte unterschreiten die einzuhaltenden Richtwerte
 - Höltene Klinke 94 (461 m Entfernung zur nördlichen Anlage, 684 m zur südlichen Anlage) 38,3 dB(A)



In dieser“ Prognose“ aus dem Jahre 1999 werden die Schallimmissionen beschrieben.

Bei dem Wohnhaus Höltene Klinke 94 werden 38,3 dB(A) angegeben. In der jetzigen Bebauungsart handelt es sich um ein Gebäude im Außenbereich. Hier liegt der Grenzwert bei 45 dB(A).

Im neuen Baugebiet würde der Grenzwert an dieser Stelle bei 40 dB(A) liegen (allgemeines Wohngebiet), also gerade mal 1,7 dB(A) unter dem Grenzwert. Das bedeutet, dass bei einer Entfernung von 461 m eine Schallbelastung von 38,3 dB(A) herrscht. Das neue Baugebiet würde aber bis auf 390 m an die Schallquelle heranrücken. Also noch mal 70 m näher an die Schallquelle.

Zusammenfassung:

- In dem Schallgutachten vom 20.11.2020 wurde mit 90 Wohneinheiten gerechnet.
- Nach der jetzigen Planung sind 164 Wohneinheiten möglich.
- Nach Aussage von Herrn Schulte auf der Bürgeranhörung vom 28.09.2021 sind durch eine geänderte Grundstücksaufteilung sogar mehr als 164 Wohneinheiten möglich.
- Der Gewerbeschall wurde in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nach heutigem Planungsstand sind bis zu 164 Wohneinheiten (We) möglich, bei einer anderen Grundstücksaufteilung sogar noch mehr.

Bei der heutigen Preissteigerung im Bausektor und den zu erwartenden hohen Grundstückspreisen werden die wenigsten Häuser mit nur einer Wohneinheit gebaut. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Häuser von Investoren gebaut werden und diese wiederum nutzen allein aus wirtschaftlichen Gründen jede Wohneinheit mit der maximal erlaubten Wohnfläche aus.

Gegenüberstellung

	90 Wohneinheiten	110 Wohneinheiten	164 Wohneinheiten
Einwohner	360	440	656
Einwohner Pkw/Tag	594	726	1082
Besucher Pkw/Tag	66	80	119
Gesamt Pkw/Tag	696	850	1267

(Die Werte bei 164 Wohneinheiten wurden hochgerechnet.)

Auszug Gutachten August 2021

Zitat Anfang:

Kleine Heide

Über die Kleine Heide sehen die Planungen eine weitere Anbindung des zu bebauenden Grundstücks vor. Es handelt sich bei der Kleinen Heide um eine Erschließungsstraße mit nähräumiger Verbindungsfunktion (ES IV). Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) [2] entspricht sie am ehesten der Entwurfssituation „Sammelstraße“.

Zitat Ende.

Auszug aus: Errichtung einer Kindertageseinrichtung auf dem Grundstück Maria-Frieden-Schule Präsentation vom 22.11.2016

Zitat Anfang:

Bewertung

Vergleich der Verkehrsbelastung mit Regelwerten

Straße		Klassifizierung	Verkehrsbelastung Ist	Verkehrsbelastung RASt 06
Kleine Heide	Nord	Wohnstraße	108 Kfz/h	<400 Kfz/h
Kleine Heide	Süd	Wohnstraße	82 Kfz/h	<400 Kfz/h
Kalksbecker Weg	West	Hauptverkehrsstraße „örtliche Einfahrtstraße“	222 Kfz/h	400-1.800 Kfz/h
Kalksbecker Weg	Ost	Hauptverkehrsstraße „örtliche Einfahrtstraße“	166 Kfz/h	400-1.800 Kfz/h

Zitat Ende.

In dem Gutachten von August 2021 wird die Straße Kleine Heide als Sammelstraße eingestuft und in der Präsentation für den Neubau der Kita als Wohnstraße.

Die Klassifizierung einer Straße setzt u.a. deren Belastung fest.

Zusammenfassung:

- In dem Verkehrsgutachten wird für die künftige Verkehrsbelastung mit 110 Wohneinheiten statt mit den möglichen 164 Wohneinheiten gerechnet.
- In dem Verkehrsgutachten wird die Straße Kleine Heide als „Sammelstraße“ klassifiziert und in der Präsentation zum Neubau der Kita als „Wohnstraße“.

Anregung:

- 10. Um spätere Verkehrsprobleme im Plangebiet und in der Nachbarschaft auszuschließen, muss das Verkehrsgutachten korrigiert werden. Die Neuberechnung muss mit wenigstens 164 Wohneinheiten ausgeführt werden. Der Worst-Case-Fall muss hier berücksichtigt werden.**
- 11. Wenn Anregung Nr. 10 nicht möglich ist, sind die Wohneinheiten im Plangebiet auf 110 Wohneinheiten zu beschränken.**
- 12. Um dem Ausbauzustand der Straße Kleine Heide gerecht zu werden, muss im Verkehrsgutachten die Straße als „Wohnstraße“ klassifiziert werden.**

6. Schallschutzmaßnahmen

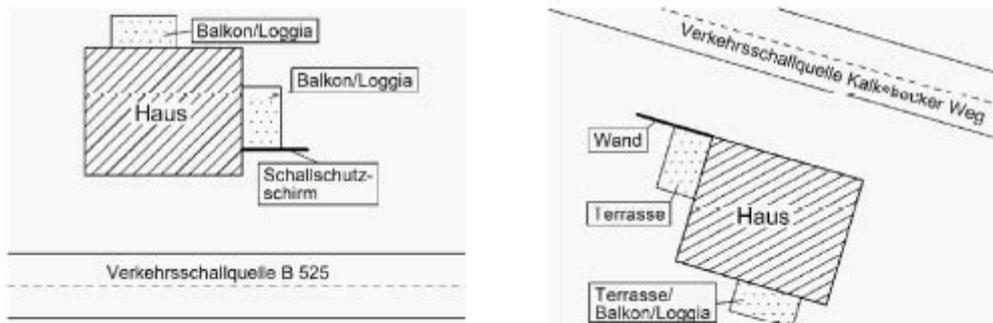
Auszug aus Bebauungsplanentwurf:

Zitat Anfang:

9 SCHALLSCHUTZ

Schutzbedürftige Wohnräume sind möglichst an der den Emissionsquellen abgewandten Seiten (nicht zur B 525, Kalksbecker Weg) unterzubringen. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind diese seitlich oder von der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses (Balkone und Loggien nicht zur B 525 und zum Kalksbecker Weg sowie Terrassen nicht zum Kalksbecker Weg) anzuordnen. Bei seitlicher Anordnung sind Außenwohnbereiche zusätzlich durch eine Schutzwand zur B 525 zu schützen.

Abbildung: Anordnung der Außenwohnbereiche



Für den Erstbezug im allgemeinen Wohngebiet müssen die für das jeweilige Grundstück notwendigen Schallschutzmaßnahmen vorhanden sein.

IMMISSIONSSCHUTZBEZOGENE FESTSETZUNGEN (STRABENVERKEHR) (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB – S. BEIBLATT 1)

16 In den gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 Gleichung (6) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen Erforderliche Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ des Außenbauteils (dB (A))	Büroräume oder ähnliches Erforderliche Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ des Außenbauteils (dB (A))
I	< 55	≥ 30	≥ 30
II	56-60	≥ 30	≥ 30
III	61-65	> 31 - 35	≥ 30
IV	66-70	> 36 - 40	> 31 - 35
V	71-75	> 41 - 45	> 36 - 40
VI	76 - 80	> 46 - 50	> 41 - 45

An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlafräume mit schalldämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen zu versehen (s. Beiblatt 1 – Mittelungspegel 50 dB(A) Nacht). Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Schallschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen. Sie ist hochabsorbierenden mit Reflexionsverlust ≥ 8 dB auszuführen.

Zitat Ende.

Die geplanten schallschutztechnischen Maßnahmen (Lärmschutzwand B525) reichen nicht aus.

Um die geforderten Vorgaben zu erfüllen, wird „passiver Lärmschutz“ einberechnet. Das bedeutet, dass die Gebäude entlang der B525 (Lärmschutzwand) ihre Terrassen und Wohnräume in nördlicher Richtung planen müssen und dass die neuen Eigentümer ihre Gebäude mit einer Lüftungsanlage, Schallschutzfenstern und Schallschutztüren ausstatten müssen.

Zusammenfassung:

- Die geplanten Schallschutzmaßnahmen, die durch den Projektentwickler getragen werden müssen, reichen nicht aus.
- Die neuen Eigentümer müssen Einschnitte in der Wohnqualität (nördliche Ausrichtung von Wohnräumen und Terrassen) in Kauf nehmen.
- Die neuen Eigentümer müssen einen höheren Kostenaufwand in Kauf nehmen um die Schallschutzanforderungen zu erfüllen.

Anregung:

- 13. Die Schallschutzmaßnahmen bei der Erschließung so auszuführen, dass für die neuen Eigentümer keine Einschnitte im Bereich der Wohnqualität entstehen.**
- 14. Die Schallschutzmaßnahmen bei der Erschließung so auszuführen, dass für die neuem Eigentümer keine Mehrkosten entstehen.**

7. Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes sollte die dichtebestimmte Grundflächenzahl auf einheitlich auf 0,35 festgesetzt werden. Dieser Wert ermöglicht einerseits eine angemessene Nutzung der Grundstücke, andererseits wird die Versiegelung reduziert und ein grüingeprägter Übergang zum Landschaftsraum geschaffen.

Laut Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, „optisch“ gesehen, dreigeschossige Gebäude zu erstellen durch z.B. zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss plus flachgeneigtes Zeltdach.

Unter diesen Voraussetzungen können nicht nur großvolumige Einzelhäuser sondern vor allem Doppelhäuser und Mehrparteienhäuser entstehen.

Diese Art der Bebauung passt sich der vorhandenen Bebauung in keiner Weise an.

48653 Coesfeld

Tel.: Mobil: E-Mail:

Die direkt angrenzende Bebauung (zweite Reihe Kalksbecker Weg) besteht aus ein- bzw. eineinhalbgeschossigen Gebäuden.



Mögliche Bebauung:





Zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss und Dach sind möglich.
Hier sind bis zu 4 Wohneinheiten erlaubt. Eine mögliche Sockelhöhe von 50 cm und eine Firsthöhe von 9,50 m ergibt eine Gesamthöhe von Oberkante Straße von 10,00 Meter.

Um ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung zu gewährleisten, ist die Geschossigkeit sowie die Trauf- und Firsthöhen den Bestandsgebäuden anzupassen.

Anregung:

- 15. Die Grundflächenzahl ist auf den Wert 0,35 festzusetzen.**
- 16. Die angrenzende Neubebauung ist der Bestandsbebauung (zweite Reihe Kalksbecker Weg) in Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe anzupassen.**

8. Bestandsbäume

Der Bebauungsplan setzt 13 Bäume zur Erhaltung fest.

Ausschnitt Bebauungsplan Blatt 1:

Abbildung 1:

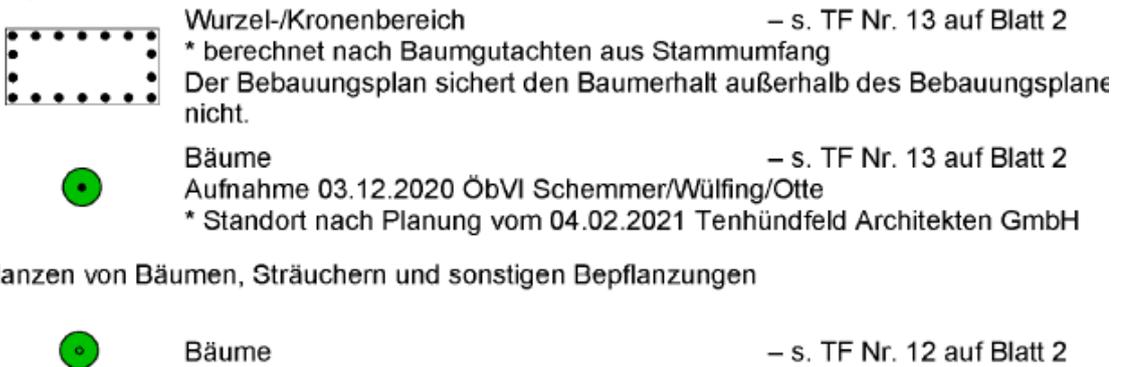


Abbildung 2:



In dem Bebauungsplan sollen die entsprechenden Bäume in ihrer tatsächlichen Lage und dem tatsächlichen Ausmaß eingezeichnet werden. Dabei ist vor allem auf die exakte Darstellung der tatsächlichen Kronenausmaße (Kronentraufe) zu achten. Die sogenannte Kronentraufe soll darauf hinweisen wo sich die Wurzeln befinden. Die gesamte Kronentraufe, also der von der Krone überdeckte Bereich, zuzüglich 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich und ist für Baumaßnahmen tabu. Gemäß DIN 18920 sollen im Wurzelschutzbereich von Bäumen keine Baumaßnahmen durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang sind drei Regelwerke zu erwähnen:

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

RAS LG4 Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen.

ZTV-Baumpflege Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege

Wertvolle Bäume, die nicht Bauflächen weichen müssen, müssen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB im Bebauungsplan als „erhaltender Baum“ festgesetzt werden. Nur dann sind sie wirklich gesichert.

Die in Abbildung 2 aufgezeichneten erhaltenswerten Bäume entsprechen nicht der tatsächlichen Lage und den tatsächlichen Ausmaßen (Kronendurchmesser bzw. Wurzelschutzbereich).

Im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße – Stichweg (Abbildung 2) sind laut Höhenangaben Abgrabungen von bis zu 40 cm notwendig.

Auf dem angrenzenden Grundstück Kalksbecker Weg 120a befinden sich im Grenzbereich fünf Bäume. Zwei Linden und drei Obstbäume.

Die zwei Linden werden auch in den Baumgutachten mit der Nr. 26 und 27 von Herrn Stöteler beschrieben und sind im Lageplan von Tenhündfeld auch eingezeichnet. Im Bebauungsplan sind sie nur angedeutet.

Betrachtet man augenscheinlich die Kronenausmaße der Bäume, wie in der Abbildung 2 zu erkennen, und die Bäume auf dem Grundstück Kalksbecker Weg 120a, ist laut o.g. Regelwerken die Erstellung einer Erschließungsstraße nicht möglich.

Auszug Begründungsentwurf 19.08.2021 Seite 42

Zum Zeitpunkt der Begutachtung standen 38 Einzelbäume¹⁰ im Plangebiet. Einige Bäume konnten nicht mehr begutachtet werden, weil sie vor einiger Zeit gefällt wurden. Die ehemaligen Standorte wurden anhand der Baumstubben dennoch teilweise in die Übersichtspläne

¹⁰ Die beiden Bäume auf einem Nachbargrundstück wurden aufgenommen, da sie sehr nahe an der Grenze stehen und die Kronen in das Plangebiet hineinragen. Da der Kronenumfang in etwa dem Wurzelbereich entspricht, hat man sie zu ihrem Schutz und damit des Eigentums begutachten lassen.

Verfahrensstand: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ausschnitt Bebauungsplan Blatt 2:

Erhaltung von Bäumen

13 Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der Bäume unzulässig. Von Satz 2 ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Umsetzung der zeichnerischen Festsetzungen (z. B. Fuß- und Radweg) innerhalb des Erhaltungsbereiches.

Unter Punkt 13 der textlichen Festsetzung wird die DIN 18920 im Bereich der baulichen Anlagen außer Kraft gesetzt. Zitat: Von Satz 2 ausgenommen Zitat Ende. Das würde bedeuten, dass überall dort wo bauliche Anlagen entstehen (z.B. Straßen, Radwege usw.) die DIN nicht angewendet werden muss. Das würde im Umkehrschluss bedeuten, dass in diesem Bereich kein Baumschutz erfolgen müsste. Das würde den Erhalt der Bäume bedeutsam beeinflussen.

Zusammenfassung:

- Die erhaltenswerten Bäume sind im Bebauungsplan nicht vermaßt.
- Die im Bebauungsplan aufgezeigten Kronendurchmesser bzw. Wurzelschutzbereiche entsprechen nicht dem tatsächlichen Bestand.
- Die zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan nicht gesichert.
- Beim Baumbestand außerhalb des Bebauungsplanes (Kalksbecker Weg 120a) wird der Baumschutz nicht aufgeführt. Wird dieser Baumbestand nicht geschützt und die Erschließungsarbeiten so ausgeführt wie geplant, verlieren die Bäume ihre Standsicherheit und müssen gefällt werden.

- Unter Berücksichtigung der Regelwerke DIN 18920, RAS LG 4, und ZTV-Baumpflege sind Teilbereiche der Erschließungsstraßen nicht zu erstellen.
- In der textlichen Festsetzung wird die DIN 18920 im Bereich von baulichen Anlagen außer Kraft gesetzt. Das bedeutet, dass in diesen Bereichen kein Baumschutz angewendet werden muss.

Anregung:

- 17. Die zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan maßlich einzuzeichnen.**
- 18. Die zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan mit dem tatsächlichen Kronenmaß (Kronentraufe) und Wurzelbereich (nach DIN 18920) festzulegen.**
- 19. Die Regelwerke zu Baumschutz DIN 18920, RAS LG4 und ZTV-Baumpflege sind im Bebauungsplan ohne Ausnahme (z.B. bei bauliche Anlagen) festzulegen.**
- 20. Die zu erhaltenden Bäume müssen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB im Bebauungsplan als „erhaltender Baum“ festgesetzt werden.**
- 21. Um den grenznahen Baumbestand des Grundstückes Kalksbecker Weg 120a zu erhalten, werden die o.g. Regelwerke auch bei diesen Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgeschrieben.**

9. Baustellen Ein-und Ausfahrt

Ausschnitt Bebauungsplan Blatt 2:

ZEITLICH BEFRISTET FESTSETZUNG (§ 9 (2) BAUGB)

- 17 Bis zu 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Baustellenzufahrt mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers von der Bundesstraße 525 zulässig. Der Fristbeginn der zeitlichen Beschränkung in Satz 1 verlängert sich um den Zeitraum eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan – siehe H Nr. 16.

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnt mit dem Satzungsbeschluss. In den ersten drei Jahren ist davon auszugehen, dass nur ein geringer Teil der Häuser fertig gestellt ist. Auf Grund der zurzeit stark angestiegenen Baukosten und der Verfügbarkeit von Baustoffen ist es sowieso fraglich in welchem Zeitrahmen das geplante Baugebiet erstellt wird. Die Abschlussarbeiten der Erschließung (Straßen usw.) sind in der Zeit mit Sicherheit noch nicht abgeschlossen. Wenn die Baustellenzufahrt zurückgebaut wird, muss der Schwerlastverkehr über die Straßen Höltene Klinke, Kalksbecker Weg, Kleine Heide und die Verbindungsstraße zwischen Isfelder Weg und B525.

Die Straße Höltene Klinke hat eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m. Direkt an der Fahrbahnkante stehen Bäume die in das Fahrbahnprofil reinragen. Einen ausgewiesenen Fuß -und Radweg gibt es nicht. Der Bereich zwischen den Bäumen und den Grundstücksgrenzen ist teilweise durch Baumwurzeln angehoben. Die ausgewiesenen Parkplätze sind durch die Anlieger ständig besetzt. Im Bereich des Mehrfamilienhauses reichen die ausgewiesenen Parkplätze bei weitem nicht aus, so dass es hier schon jetzt zu großen Problemen kommt.

Da es keinen ausgebauten Radweg gibt, wird die Fahrbahn von Radfahrern regelmäßig genutzt.

Die Höltene Klinke wird von den Bewohnern (überwiegend Familien) folgender angrenzender Wohngebiete genutzt: Sommerkamp, An der Georgskapelle, Im Ried, Kleine Heide. Sie wird als Zugangsstraße zu Kitas und Schulen genutzt.

Begegnungsverkehr mit Schwerlastfahrzeugen ist kaum möglich.

Der Bereich des Kalksbecker Weges und der Kleinen Heide ist heute schon durch parkende Fahrzeuge stark eingeschränkt, so dass Schwerlastfahrzeuge kaum durchkommen.

Auch diese Straßen sind Zugangsstraßen zu Kitas und Schulen.

Die Verbindungsstraße zwischen Isfelder Weg und B525 ist häufig in einem schlechten Zustand. Hier gibt es weder Fuß- noch Radwege. Zum jetzigen Zeitpunkt ist diese Straße für Fußgänger und Radfahrer schon gefährlich.

Die Straße wird von Radfahrtouristen und Schulkindern genutzt. Wegen des Ausbauzustandes ist Begegnungsverkehr mit Schwerlastfahrzeugen so gut wie nicht möglich.

Zusammenfassung:

- Eine zeitliche Beschränkung (3 Jahre nach Rechtskraft) der Baustellenzufahrt ist nicht ausreichend.
- Die Straßen Höltene Klinke, Kalksbecker Weg, Kleine Heide und die Verbindungsstraße zwischen Isfelder Weg und B 525 sind für den zusätzlichen Schwerlastverkehr nicht geeignet.
- Zeitgleich soll die Maria-Frieden-Grundschule umgebaut werden; auch hier wird zusätzlich Baustellenverkehr entstehen.
- Laut Aussagen von Herrn Tenhündfeld auf der Bürgeranhörung am 28.09.2021 rechnet er, wenn alles planmäßig verläuft, mit einem Baubeginn der Gebäude Anfang 2024.
- Allein für die Fertigstellung der Erschließungsstraßen entsteht enormer Schwerlastverkehr.
- Bei Fertigstellung der Erschließungsstraßen sind ca. 80 % der Häuser bezugsfertig.

Anregung:

22. Die Baustellenzufahrt von der B 525 muss solange erhalten bleiben, bis der Straßenausbau im Plangebiet abgeschlossen ist.

10. Zufahrtsstraße zum Anwesen Kalksbecker Weg 120

Ein Teil dieses Bereiches ist eine Teilfläche des Grundstückes Flur 40 Nr.576 (Kalksbecker Weg 120). Ein weiterer Teil Flur 17 Nr.2085.

Die Teilfläche Flur 40 Nr. 576 dient als Zufahrtsstraße zum Anwesen Kalksbecker Weg 120. Für die Eigentümer der Grundstücke Kalksbecker Weg 118, 120a, und 122 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Die Teilfläche ist vom Kalksbecker Weg bis Ende Grundstück Kalksbecker Weg 120a gepflastert.

Die Teilfläche Flur 17 Nr. 2085 ist teilweise gepflastert, als wassergebundene Fläche ausgeführt und wird als Gartenfläche genutzt.

Die Teilfläche Flur 40 Nr. 576 ist nur eine Zuwegung zum Anwesen Kalksbecker Weg 120 und hat offiziell keine Verbindung zur Straße Kleine Heide.

Zwischen den Eigentümern des Flurstückes 40 Nr. 576, Kalksbecker Weg 120a, 122 und 118 wurde am 12.01.1998 eine schriftliche Vereinbarung getroffen. In der Vereinbarung sind verschiedene Rechte und Pflichten vereinbart worden.

Der Ausbauzustand der Teilfläche entspricht nicht den Anforderungen einer öffentlichen Straße. Laut Vereinbarung haben die Eigentümer der Grundstücke in

ihrem Grundstücksverlauf bei der Teilfläche Flur 40 Nr.576 die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

Auszug aus Abwägungstabelle Seite 23-24 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

<p>Die Planung sieht vor, den privaten Stichweg (Kalksbecker Heide) zwischen Kleine Heide und Höltene Klinke für den motorisierten Verkehr vom Plangebiet abzubinden. Er dient auch zukünftig nur der Erschließung der Anliegergrundstücke. Die</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der Privatweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und</p>
<p>Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, um gute Nachbarschaften zu pflegen und den klimaschonenden Verkehr zu fördern.</p> <p>Der Privatweg ist im Gegensatz zum Vorentwurf nun in den Geltungsbereich einbezogen, um ihn als öffentliche Straße festzusetzen. Obwohl nur zusätzlicher Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten ist, ist für alle Beteiligten eine Überführung der Straße in die öffentliche Trägerschaft vorteilhaft.</p> <p>Inwiefern der Privatweg erneuert werden muss, zeigt sich bei Prüfung der Beschaffenheit. Zwischen den jetzigen Eigentümern des Privatwegs und dem Projektentwickler wurde bereits ein Kaufvertrag geschlossen. Als zukünftiger Eigentümer der Fläche obliegt es der Tenhündfeld Schlüsselfertiges Bauen GbmH das Pflaster an Ort und Stelle zu belassen oder es zu entsorgen. Für eine ordnungsgemäße Herstellung des Privatwegs ist der Projektentwickler zuständig. Details werden in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt geklärt. Die Kosten werden von dem Projektentwickler getragen. Anliegerbeiträge werden nicht erhoben. Die bestehende Höhenlage wird aufgrund der Bestandsbebauung beizubehalten sein. Nach derzeitiger Planung wird der Parkraum erhalten bleiben.</p>	<p>anschließend straßenrechtlich gewidmet.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.21</p>

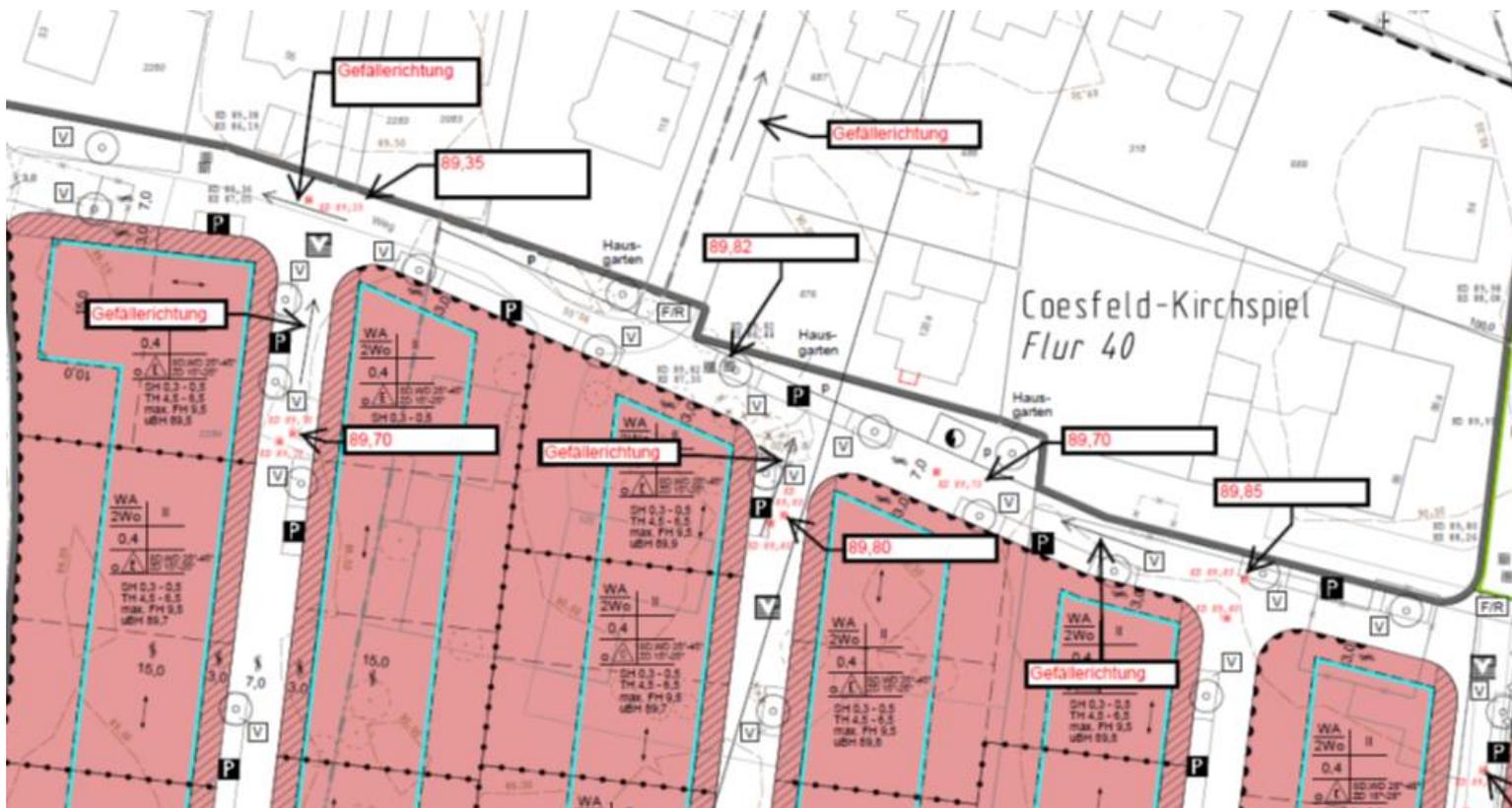
Der Weg wird vermutlich zu Beginn der Erschließungsarbeiten für den motorisierten Verkehr abgebunden, um einen alternativen Baustellenverkehr zu unterbinden. Die Abbindung ist direkt an dem Übergang zum Plangebiet vorgesehen. Sobald die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind und von der Stadt begutachtet wurden, ist die Übergabe des Wegs in öffentliche Trägerschaft vorgesehen.

Zusammenfassung:

- Für die Eigentümer der Grundstücke Kalksbecker Weg 120a, 122 und 118 ist im Grundbuch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Teilfläche Flur 40 Nr.576 eingetragen.
- Es besteht eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Teilfläche Flur 40 Nr. 576, Kalksbecker Weg 120a, 122 und 118.
- Die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht liegt bei den Eigentümern Kalksbecker Weg 120a, 122 und 118.
- Die Teilflächen sollen in der Zukunft nur für Fußgänger und Radfahrer freigegeben werden.
- Die Abbindung soll direkt am Übergang zum Plangebiet erfolgen
- Nach dem Abschluss der Erschließungsarbeiten würden die Teilflächen in die öffentliche Trägerschaft übergehen.
- Sobald mit dem Bau der Erschließung Straßen im Plangebiet begonnen wird verliert die Teilfläche Flur 40 Nr. 576 ihre Bestimmung als Zufahrtstraße zum Anwesen Kalksbecker. Weg 120 und wird eine Verbindungsstraße zum Plangebiet.
- In dem Zeitraum von Beginn der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme durch die Stadt Coesfeld sind die Eigentümer der Grundstücke Kalksbecker Weg 120a, 122 und 118 unterhalts- und verkehrssicherungspflichtig.

Zu den Grundstücksgrenzen Kalksbecker Weg 87, 89, 91 und 93 besteht dadurch zukünftig ein Geländehöhenunterschied. Bei der Höltene Klinkle 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 der Höltene Klinkle (Abschnitt zwischen Kalksbecker Weg und Baugebiet fließt.

Zitat Ende



Im Bebauungsplan ist zu erkennen, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Straße Höltene Klinkle und Rotdornweg die Regenwasserableitung nicht zum tiefsten Punkt des Plangebietes geplant ist.

An Hand der festgelegten Höhenmaße ist zu erkennen, dass ein Bereich des Plangebietes in Richtung Rotdornweg, Kalksbecker Weg und Nachbarbebauung entwässert werden soll.

Zu den Grundstücksgrenzen Kalksbecker Weg 118, 120a, Kleine Heide 53, 55 und 57 gibt es keinen ausreichenden Höhenunterschied.

Auf Nachfrage beim Abwasserwerk wurde bestätigt, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle Planungsunterlagen vorliegen, so dass eine Überprüfung in diesem Bereich noch nicht stattgefunden hat.

Zur Info:

Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben

Stand: 22. September 2010

(Amtsbl. Nr. 2 vom 10.01.2011 S. 19)

3.3 Hochwasserschutz in der bauleitplanerischen Abwägung

3.3.1 In der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz

Zu den abwägungserheblichen Belangen gehört auch das unter den Schutz des Art. [14](#) Abs. 1 GG fallende Eigentum einschließlich der Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb des Plangebiets, jedoch in dessen Umgebung liegt und belastenden Auswirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird. Aus diesem Grund muss dem Bebauungsplanung auch eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen.

(BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, DVBl. 2002, 1469 = UPR 2002, 443 = ZfBR 2002, 795). Zu befürchtende Eigentumsbeeinträchtigungen durch Überschwemmungen sind dementsprechend ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen.
Zitat Ende.

Zusammenfassung:

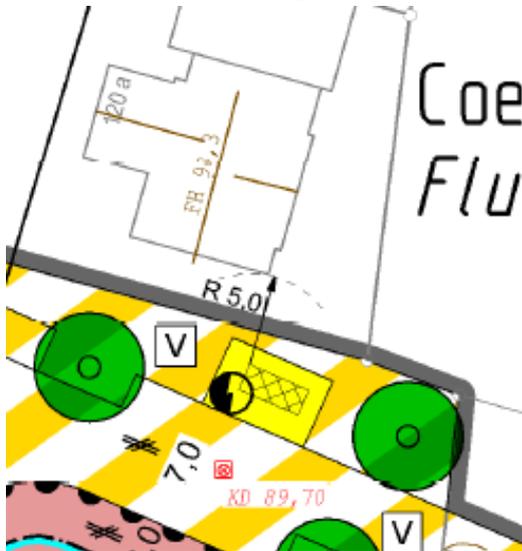
- An Hand der festgelegten Höhenmaße ist zu erkennen, dass ein Bereich des Plangebietes in Richtung Rotdornweg, Kalksbecker Weg und Nachbarbebauung entwässert werden soll.
- Zu den Grundstücksgrenzen Kalksbecker Weg 118 ,120a, Kleine Heide 53, 55 und 57 gibt es ist keinen ausreichenden Höhenunterschied.
- Der Überschwemmungsschutz in diesem Bereich wird im Bebauungsplan zu den Bestandsgebäuden nicht aufgezeigt.
- Im Plangebiet wird einen Sockelhöhe (Fußboden Erdgeschoss) von 30 bis 60 cm empfohlen (vorgeschrieben).

Anregung:

29. Es ist im Bebauungsplan festzulegen, wie der Überschwemmungsschutz im Bereich der Bestandsbebauung zu den Grundstücksgrenzen Kalksbecker Weg 118 ,120a, Kleine Heide 53, 55 und 57 erfolgen soll.

12. Trafostation

Ausschnitt Bebauungsplan:



Auszug aus Abwägungstabelle Seite 69 zu frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

Der Trafo wird sich auf der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen nicht bis zum Rand ausstrecken. Das Standardbauteil wird so eingebaut, sodass ein Abstand von 5 Metern zu dem Gebäude Kalksbecker Weg 120a eingehalten wird. Der Trafo wird nachrichtlich mit

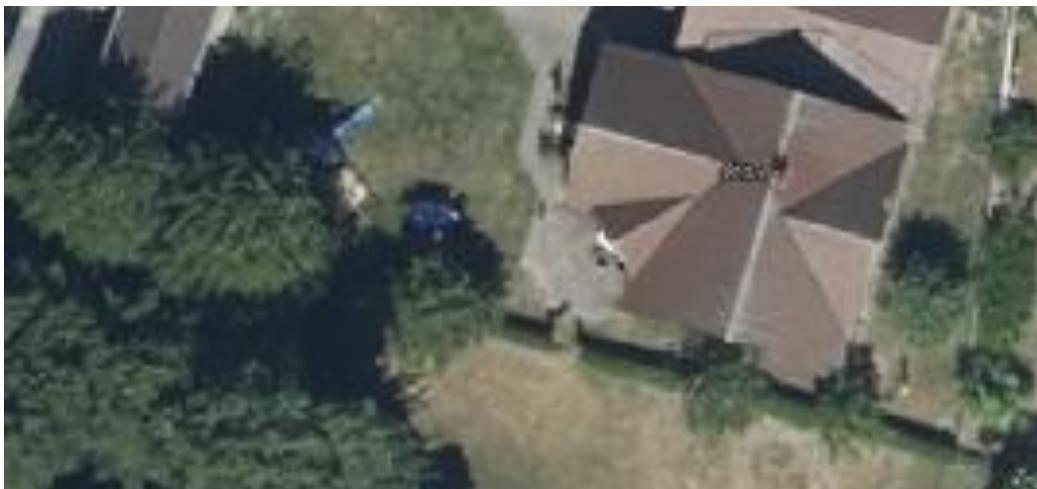
Abstandsmaß in den Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Anregung:

Das Abstandsmaß von der Trafostation zum Wohngebäude hängt von der Größe (Leistung) der Station und von den einschlägigen Bestimmungen z.B. Landesbauordnung NRW, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Regeln der Technik usw. ab. In dem Bebauungsplan wird die Leistung der Trafostation nicht angegeben und somit kann auch kein Abstandsmaß angegeben werden. Dieses Abstandsmaß ist aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

13. Neuanpflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der Grundstücksgrenze Kalksbecker Weg 120a zum Plangebiet befinden sich fünf grenznahe Bäume. Zwei Linden (Stammdurchmesser ca. 40 cm), ein Kirschenbaum (Hochstamm) und zwei kleinere Obstbäume. Wenn die Neubepflanzung so ausgeführt wird wie im Bebauungsplan eingezeichnet, wird ein Teil der Bestandsbäume verschattet. Wenn allerdings für die Bestandsbäume kein Baumschutz ausgeführt wird müssen diese dann gefällt werden. Das geplante Verkehrsgrün reicht als Baumschutz nicht aus.



Zusammenfassung:

- Im Bereich der Grundstücksgrenze Kalksbecker Weg 120a zum Plangebiet befinden sich fünf grenznahe Bäume.
- Wenn die Neubepflanzung so ausgeführt wird wie im Bebauungsplan eingezeichnet, wird ein Teil der Bestandsbäume verschattet.
- Bei dem Gebäude Kalksbecker Weg 120a handelt es sich um ein Holzständerwerkhaus mit Holzfassade. Für die Holzfassade ist es wichtig, dass diese nicht übermäßig verschattet wird und somit gut abtrocknen kann.

Anregung:

- 30. Die Neubepflanzung so ausführen, dass eine Beschattung der Bestandsbäume ausgeschlossen wird.**
- 31. Falls die Bestandsbäume gefällt werden müssen, ist bei der Anpflanzung der neuen Bäume im Plangebiet darauf zu achten, dass die Holzfassade nicht übermäßig verschattet wird. Hier sind kleinwüchsige Bäume mit regelmäßigem Rückschnitt zu pflanzen.**

14. Mehrparteienhäuser

Ausschnitt aus dem Begründungsentwurf

2.4 Städtebauliche Konzeption

Die Bauleitpläne legen zusammen die Grundlage zur Entwicklung eines Wohngebietes für 66 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke, 10 Doppelhaushälftengrundstücke mit jeweils bis zu 2 Wohnungen und 3 Mehrparteienhausgrundstücke mit bis zu 4 Wohneinheiten, wenn aufgrund des erhaltenswerten Altbaumbestandes an den Hofstellen Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Wohnungen wenig Raum bieten. Die Baumerhaltung führt dadurch nicht zu wesentlich weniger Wohnungen je Quadratmeter neu in Anspruch genutzter Fläche.

Hier werden jetzt die Bäume als Ursache dafür angegeben dass Mehrparteienhäuser gebaut werden müssen. Im Bereich der geplanten Mehrparteienhäuser wo auch die erhaltenswürdigen Bäume sind, wurden laut der Planung vom 10.07.2020 vier Einfamilienhäuser, also acht Wohneinheiten, geplant. Durch den Erhalt der Bäume würden zwei Einfamilienhäuser wegfallen also 4 Wohneinheiten. Durch die Planung der drei Mehrparteienhäuser würden 12 Wohneinheiten entstehen also vier mehr als bei der Planung vom 10.07.2020.

Dank der Bäume entstehen jetzt vier Wohneinheiten mehr!

Zusammenfassung:

- Durch den Erhalt der Bäume und durch die Planung der Mehrparteienhäuser entstehen 4 Wohneinheiten mehr gegenüber der Planung vom 10.07.2020.
- Ohne die Planung der 3 Mehrparteienhäuser(à 4 Wohneinheiten) würden gegenüber der Planung vom 10.07.2020 4 Wohneinheiten weniger entstehen.
- Wie mehrfach berichtet, würden die 164 möglichen Wohneinheiten im Plangebiet sowieso nicht ausgenutzt.
- Die mögliche großvolumige Bauweise (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss und Dach) passen sich der vorhandenen Bebauung absolut nicht an.

Anregung:

32. Auf die Mehrparteienhäuser kann verzichtet werden. Das großvolumige Aussehen dieser Häuser steht in keinem Verhältnis zu dem Verlust von 4 Wohneinheiten. Der Baumbestand würde durch Erstellung von Einfamilienhäuser genauso gut geschützt.

15. Baukörpergestaltung

Ausschnitt Bebauungsplan Blatt 2:

20 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude bzw. Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:

- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun: 3011

Auszug aus Begründungsentwurf von 19.08.2021 Seite 10:

Bei der Herstellung und Verarbeitung von konventionellen Baustoffen (z. B. Zementherstellung und -verarbeitung) werden sehr große Mengen Kohlendioxid freigesetzt. Die Novellierung der Landesbauordnung erleichtert Holzbauten. Ihre Verarbeitung und Herstellung verursacht nicht nur deutlich weniger Kohlendioxid. Das Holz speichert das Treibhausgas, weswegen Holzbauten aus Klimaschutzgründen empfohlen werden.

Holz ist aus Sicht des nachhaltigen Bauens ein idealer Baustoff – besonders dank seiner ökologischen, ökonomischen und technischen Qualitäten. Ökobilanzen und Lebenszykluskosten fallen für Holzgebäude im Vergleich zu anderen Bauweisen meist positiv aus, da Holz zum einen Kohlenstoff speichert, zum anderen aber auch ein einfach zu bearbeitendes, regionales und nachhaltiges Material ist. Der Kohlenstoffspeicher im Holz selbst wird durch stoffliche und energetische Substitutionseffekte ergänzt. Das bedeutet, dass durch den Einsatz von Holz Emissionen vermieden werden, die bei der Herstellung und Nutzung alternativer Produkte (wie z.B. Stahl, Stein und Beton) entstanden wären. Moderne Holzgebäude werden nach aktuellen technischen Standards, beispielsweise hinsichtlich des Schall- und Wärmeschutzes gebaut, überzeugen durch geringe Instandhaltungskosten und sind rückbau- und recyclingfähig. Darüber hinaus bieten Holzgebäude dank des natürlichen Materials einen hohen Wohnkomfort.

Anregung:

- 33. Die Erstellung von naturbelassenen oder farblich behandelten Holzfassaden bei den Außenwandflächen zu ermöglichen.**
- 34. Holzkonstruktionen naturbelassen oder farblich behandelt als sichtbare Außenflächen zu ermöglichen.**

16. Stellplätze

Auszug aus Abwägungstabelle Seite 69 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

Im Plangebiet sind zusätzlich zu den privaten Stellplätzen 25 % für Besucher im öffentlichen Raum vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt insgesamt 43 Besucherstellplätze fest.

Bei dieser Berechnung wurden 110 Wohneinheiten zu Grunde gelegt. Rechnet man mit den möglichen 164 Wohneinheiten würden 61 Besucherparkplätze benötigt. An vielen Stellen in Coesfeld ist es offensichtlich, dass die Besucherparkplätze nicht ausreichen, z.B. Baugebiet An der Georgskapelle, Sommerkamp. Auch im Bereich von Mehrparteienhäuser z.B. Klinkenhagen – Kleine Heide, Höltene Klinken sind die Einstellplätze nicht ausreichend. Das hat zur Folge, dass die Fahrzeuge in angrenzenden Wohngebieten oder im Straßenraum abgestellt werden.

Anregung:

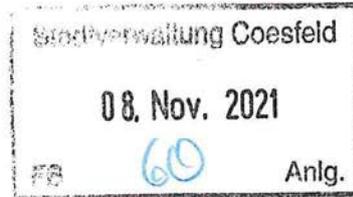
35. Bei der Stellplatzberechnung die möglichen 164 Wohneinheiten als Berechnungsgrundlage anzunehmen.

Coesfeld, den 05.11.2021

gez. [REDACTED]

Stellungnahme 3.8

Stadtverwaltung Coesfeld
Markt 8
48653 Coesfeld



Familie [REDACTED]
[REDACTED]
48653 Coesfeld

Coesfeld, 05.11.2021

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als direkte Anwohner (Flurstück [REDACTED]) des in Planung befindlichen Wohngebietes „Kalksbecker Heide“ fristgemäß Stellung zu verschiedenen Punkten des Wohnbebauungsplans und des Erschließungskonzepts nehmen.

Folgende Bedenken möchten wir gerne zum Bebauungsplan äußern:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht eine deutliche Differenz im Geländenniveau zu unserem direkten Nachbargrundstück vor.

Unser Haus mit der Adresse [REDACTED]/Flurstück [REDACTED] befindet sich auf 89,90 m über NN.

Die hinter uns geplanten Grundstücke liegen auf demselben Niveau, beziehungsweise sollen diese deutlich höher angesetzt werden, welches zu einem Überflutungsrisiko und Staunässe auf unserem Grundstück führt.

Aufgrund der Flächenversiegelung empfehlen Sie zum Schutz vor Hochwasserereignissen bei Starkregen, laut Bebauungsplanentwurf, eine Mindesthöhe der Sohle von mindestens 50 cm über dem Straßenniveau. Daraus ergibt sich für uns als Anwohner im deutlich tiefer gelegenen Bereich die Frage, wie ein sicherer Schutz vor Hochwasserereignissen für unser Wohneigentum gewährleistet werden kann?

Wir regen daher an, den Hochwasserschutz in einem persönlichen Gespräch mit den betreffenden Anwohnern zu erörtern, um eine zufriedenstellende Lösung für alle Beteiligten zu finden, die sowohl praktikabel als auch sich optisch in das Gesamtbild einfügt.

Laut Bebauungsplan ist eine Firsthöhe von 4,50 m festgelegt. Wenn man dann noch die Niveauanhebung des Geländes berücksichtigt und die Sockelhöhe von bis zu 50 cm mit hinzurechnet, ragen die Neubauten extrem über die bereits existierenden Häuser hinweg. Zudem befürchten wir eine extreme Beschattung unseres Grundstückes und desweiteren eine extreme Störung unserer Privatsphäre, da der Garten durch die deutlich höher geplanten Häuser sehr einsehbar wird.

Wir regen daher an, die direkt angrenzenden Neubauten der ersten Bebauungsreihe, höhentechnisch so zu beschränken und anzupassen, wie die Häuser der Höltene Klinken 87-93, so dass die bereits vorhandenen Häuser nicht von den Neubauten überragt werden. Hierzu verweisen wir auf das Rücksichtnahmegebot gemäß §15 BauNVO.

[REDACTED]

[REDACTED]

Desweiteren möchten wir unsere Bedenken bezgl. Verkehr/ Bauzufahrt äußern.

Die von Straßen NRW geplante Genehmigung zur Errichtung einer Baustraße von der B525 für längstens 3 Jahre reicht in unseren Augen nicht aus, um das Baugebiet zu erschließen und zu bebauen.

Wir regen daher an, die im Bebauungsplan festgelegte Baustellenzufahrt von der B525 für eine Frist von 3 Jahren noch einmal zu überdenken, da bei einem positiven Ratsbeschluss die Frist schon anfängt abzulaufen, obwohl noch eine lange Zeit bis zur Erschließung durch den Bauträger vergehen wird.

In unseren Augen als Anwohner, kann das Baugebiet bis zur fast kompletten Fertigstellung nur über die B525 erschlossen werden. Die anderen Zufahrtsstraßen wie der Kalksbecker Weg, Höltene Klinke, Kleine Heide sind hochfrequentierte Schulwege, die aus Sicherheitsgründen nicht mit einem extremen Schwerlastverkehr belastet werden dürfen. Die geltende Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h im Bereich der Schule und dem Kindergarten schützt die Kinder nur bedingt.

Obwohl die Stadt einerseits mit einer familienfreundlichen Umgebung wirbt, scheint sie in Punkto Verkehr und Sicherheit die Gefährdung von zahlreichen Schulkindern billigend in Kauf zu nehmen. Es ist wissenschaftlich erwiesen, dass Kinder die Fähigkeit, Geschwindigkeiten richtig beurteilen zu können, später entwickeln, als die Fähigkeit des Entfernungsschätzen. Die Schätzung von Geschwindigkeit ist auch noch für ältere Kinder sehr schwierig. Erst mit ca. 10 Jahren können Kinder Geschwindigkeiten einigermaßen richtig einschätzen.

Hinzukommt, dass entlang des gesamten Kalksbecker Wegs auf der Straße geparkt wird. Dies erschwert nicht nur den PKWs ein Durchkommen, sondern wird die Baustellenfahrzeuge erheblich einschränken.

Darüber hinaus zweifeln wir das in der Vergangenheit durchgeführte Verkehrsgutachten an. Die Zählung des Verkehrsaufkommens wurde an einem sehr schönen, sonnigen Tag im August durchgeführt. Nach unserer Auffassung spiegelt es nicht das tatsächliche Verkehrsaufkommen in diesem Bereich wieder und regen aus diesem Grund an, eine erneute Verkehrszählung durchzuführen, bei deutlich anderen Witterungsverhältnissen, um einen entsprechenden Vergleich zu haben, da das Verkehrsaufkommen an regnerischen Tagen um ein vielfaches höher ausfällt.

Wir möchten als junge Familie die Sicherheit unserer Kinder gewährleistet wissen. Durch das geplante Baugebiet wird der Verkehr um ein vielfaches zunehmen.

Als direkte Anwohner, die vor 10 Jahren unter gewissen Auflagen selbst bauen durften, sind wir enttäuscht darüber, dass man seitens der Stadt Coesfeld bzw. des Bauträgers so wenig in die angrenzende Gestaltung der Planbaufläche mit einbezogen wird. Viele Punkte könnte man doch vor Ort besprechen und regeln, um eine größtmögliche Zufriedenheit aller Beteiligten zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted line]

[Redacted line]

Stellungnahme 3.9

An

07.11.2021

Stadtverwaltung Coesfeld
Frau Sophia Gorschlüter
Zimmernummer: 307 (Rathaus, 3. Obergeschoss)
Markt 8
48653 Coesfeld

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

hiermit melden wir Anregungen/Bedenken hinsichtlich Bebauungsplan Nr. 147 "Kalkbecker Heide" an.

Allgemein

Schon im Gespräch mit Herrn Markus Köchling (CDU) und Herrn Gerrit Tranel (Abteilungsleiter- 63-Bauen und Wohnen/ Bürgermeister Kandidat) damals vor der Bürgermeisterwahl bei mir auf der Terrasse hat Herr Tranel gesagt, dass die Stadt **alles** darangeben wird, dass dieses Baugebiet umgesetzt wird und das auf keinen Fall der Bauträger abspringen darf. Solche Gespräche hat es auch mit Herrn Backes gegeben der ähnliche Antworten parat hielt. Dabei merkt man, wie die Stadt vom Bauträger geführt wird, was in unseren Augen anders herum sein sollte.

Die Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Beteiligung ist nicht korrekt abgearbeitet worden. Allein der Punkt 1.3.3 in dem steht, dass die Abstände für eine Photovoltaik nicht passen würde. Laut § 62 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung **NRW** (BauO **NRW**) sind diese genehmigungsfrei und können so auf der Fläche/Fassade installiert werden.

Bei dem Termin am 28.09.2021 in der Realschule habe ich teilgenommen und musste wieder feststellen, wie unglaublich das Planungsbüro mit der Stadt zusammenarbeitet. Alle Zahlen und Fakten werden für ein positives Ergebnis angepasst. Nur so kommt es vor das im Schallgutachten, Verkehrsgutachten und weiteren Gutachten mit immer anderen Zahlen gerechnet wird. Ich fordere Sie auf mit dem maximalen „Worst case“ zu rechnen.

Anregungen Verkehr

Wir regen an, dass die Erschließung **und** der Bau der Häuser des Baugebiets nicht wie geplant über die Kleine Heide, Kalksbecker Weg, Höltene Klinke etc. sowie die Brücken erfolgt, sondern allein über die B525 erfolgen muss.

Die Zeitliche Befristung der Erschließungsstraße über die B525 darf erst mit Beginn der Erschließungsarbeiten starten, und nicht mit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder ähnlichem etc.. Nur so können die drei Jahre ausgiebig und sinnvoll genutzt werden.

Wenn dieses oben genannte Ziel nicht erreicht wird, werden die unzähligen LKW/Baumaschinen unsere anliegenden Straßen regelrecht kaputtfahren. Wir regen somit an, dass die kleine Heide die für den Bau des Baugebiets nach Fertigstellung komplett saniert wird zu Lasten der Stadt Coesfeld/Bauträger. Der Verursacher ist faktisch die Stadt Coesfeld/Bauträger. Wenn das so nicht akzeptiert wird, regen wir an, dass an allen Verkehrspunkten Kleine Heide Kameras durch die Stadt

Coesfeld/Bauträger aufgestellt werden, sodass der „Verursacher“ identifiziert und belangt werden kann.

Alle Erschließungsstraßen des Baugebiets **außer** die Kleine Heide wurde in den Geltungsbereich übernommen. Hiermit regen wir an, dass auch die Kleine Heide mit in den Geltungsbereich des neuen Baugebiets aufgenommen wird.

Die Kleine Heide ist laut Verkehrsgutachten eine Sammelstraße. Laut Prof. Dr. -Ing. Rainer R. Stephan müssen wir widersprechen, denn die Gesamtbreite der Straße ist insgesamt **unter** 11,5m Gesamtbreite. Des Weiteren ist die asphaltierte Fläche für Fahrzeuge genau 5,5m breit. Ein Begegnungsverkehr von LWK/LKW ist nicht möglich und muss verkehrssicher verhindert werden. Nur durch ein komplettes Fahrverbot über die Kleine Heide kann ein beherrschendes Ergebnis bei den LKW-Fahrern zum Ziel führen. Demnach muss für die Straße von beiden Seiten (Einfahrt Kreuzung Kalksbecker Heide/Kleine Heide und vor der Brücke/ auf Seite des Überflutungsgebiets) jeweils Bauverkehrsperren mit Fahrverbotschild und eine Verengung von 2,5m durch Betonsockeln mit einer Höhen Brake aufgestellt werden. Nur so kann ein Ausweichen auf die Gehwege unterbunden werden. Und nur so können sich die Kinder sicher im Straßenverkehr bewegen.

Des Weiteren regen wir an, dass die Kleine Heide zu einem Verkehrsberuhigtem Bereich umgebaut wird. Die beiden Wohngebiete „Kalksbecker Heide“ und „Rotdornweg“ sind Verkehrsberuhigte Bereiche. Die Kleine Heide ist sozusagen der verlängerte Arm der beiden Wohngebiete. Wenn das Baugebiet „Kalksbecker Heide“ kommt, regen wir an, dass die Stadt Coesfeld diese Umbauarbeiten ohne Beteiligung/Kosten der Anwohner zu vollen Lasten umbaut.

Weiterhin regen wir an, einen kleinen Kreisverkehr Kleine Heide/Rotdornweg/Kalksbecker Heide zu bauen. *„Kleine Kreisverkehre haben im Stadtverkehr für alle Verkehrsteilnehmer den Vorteil, dass der Fahrzeugverkehr verlangsamt, sowie die Zahl und die Schwere von Unfällen vermindert wird. Darüber hinaus führen Kreisverkehre insbesondere in Zeiten schwacher Verkehrsbelastungen zu günstigen Lärmemissionen und vermindern den Kraftstoffverbrauch und damit die Schadstoffemissionen“.* Quelle: www.geh-recht.de

Ferner regen wir an, dass weiterhin Besucherparkplätze (PKW) vor der Kleinen Heide 53 parken können. Gerne können hier markierte Flächen in Abstimmung mit den Anwohnern geplant und umgesetzt werden. Nicht dass nach Fertigstellung des Baugebiets bemerkt wird, dass das Autoaufkommen groß ist und das Parken dann auf der Kleinen Heide verboten wird.

Weiterhin regen wir an, dass das Ortseingangsschild Richtung Süden versetzt wird. Die Baugebiete schneiden genau im Scheitelpunkt der Brücke. Demnach muss das Schild im Süden vor der Brücke umgesetzt werden. Das 30 km/h Schild müsste demnach auf dem Scheitelpunkt der Brücke installiert werden. Somit könnte man erwarten, dass wenigstens an der Kreuzung das Tempolimit eingehalten wird. Wenn das nicht umsetzbar ist, regen wir an, Bremsschwellen auf der Kleinen Heide zu platzieren.

Nach rechtskräftigem Bebauungsplan ist ein LKW-Lenkungskonzept zu erstellen. Dieses muss an alle Bauträger und Bauherren ausgehändigt und verpflichtend sein. Nur so lassen sich im Vorfeld Falschfahrer vermeiden.

Das Grundstück der Familie [REDACTED] wird durch das neue Baugebiet voraussichtlich ein Eckgrundstück. Wir regen an, dass keine Kosten für irgendwas z.B. den Bau des Baugebiets/Straßen etc. und auch später über 31 Jahre für etwaige Sanierungsarbeiten/kosten für die Straßen in Rechnung gestellt werden.

Wenn das nicht umsetzbar ist, regen wir an, die Einfahrtsstraße weiter südlich zu verlegen, damit unser Grundstück nicht zum Eckgrundstück wird. Somit wären viele andere Punkte bereits erledigt.

Ebenso regen wir an, dass uns keine Verkehrssicherungspflichten aufgelegt werden, wie z.B. den Streudienst etc..

Des Weiteren wird der Wert der Immobilie stark sinken. Da wir gerade erst gekauft haben, wäre das ein finanzieller Rückfall. Den gefallenen Wert unserer Immobilie schätzen wir auf 50.000€. Diesen Wert stellen wir bei Umsetzung des Baugebiets der Stadt Coesfeld in Rechnung.

Die neu geplante Straße übernimmt zukünftig keinerlei Erschließungsfunktion für unser Grundstück. Um dies bereits im Rahmen der Bauleitplanung zum Ausdruck zu bringen, regen wir an, entlang unserer südlichen Grundstücksgrenze einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zur geplanten Verkehrsfläche festzusetzen.

Weiterhin regen wir an, dass an der Brücke Kleinen Heide ein Fußgänger/Radweg installiert wird. So wie es an dem Kalksbecker Weg gemacht wurde. So können sich alle Verkehrsteilnehmer sicher im Straßenverkehr bewegen.

Anregungen Umwelt

Weiterhin werden wir womöglich drei/vier/fünf Jahre lang mit Dauerlärm belastigt. Lärm ist nachweislich gesundheitsschädlich. Jahre lang unter Dauerlärm zu stehen macht krank. Mögliche Krankheitsbilder sind:

- Nervosität, Angespanntheit
- Müdigkeit, Niedergeschlagenheit
- Aggressivität
- Bluthochdruck
- Herz-Kreislauf-Krankheiten
- Störung der Konzentration
- Beeinträchtigung des Leistungsvermögens
- Vermindertes Leseverständnis sowie Langzeitgedächtnis und Motivation bei Schulkindern
- Erschwerte Kommunikation
- Soziale Isolierung

Damit wir als angrenzende Nachbarn auch mal im Garten bzw. im Haus nach einem anstrengenden Arbeitstag abschalten sowie die Babys und Kinder schlafen können, regen wir an, Ruhezeiten festzulegen. Diese sollten von 20Uhr bis 07:00 (Nachtruhe) Uhr sowie von 12:00 Uhr - 14:30 Uhr (Mittagsruhe) sein. Ist dies nicht möglich, regen wir an, dass uns die Stadt Coesfeld/Bauträger jährlich mit 10.000 € für Ausflüge und Erholungsurlaub zu entschädigen.

Falls dies wieder nicht möglich ist und sich einer der oben genannten Krankheitsbilder bei einer unserer Familienmitglieder feststellt, werden Schmerzensgeldforderungen bzw. Schadensersatzforderungen an die Stadt Coesfeld/Bauträger gestellt.

Um die Anforderungen geltend zu machen, regen wir an, dass die Stadt Coesfeld eine Ständige Messstation zur Dokumentation der Immissionsgrenzwerte aufstellt, ständig auswertet und bei Überschreitung der Grenzwerte die Baustelle stilllegt. Nach einer Stilllegung müssen Schallschutztechnische Lösungen zu Kosten der Stadt umgesetzt werden.

Weiterhin wird der Lärm im Garten der Familie [REDACTED] durch die PKW, die in das neue Baugebiet ein- und ausfahren, deutlich gesteigert. Wir regen an, eine Lärmschutzwand in Abstimmung mit der Familie zu planen und umzusetzen. Falls es nicht dazu kommt und unsere Familie gesundheitlichen Schaden wie bereits oben erwähnt, davonträgt, stellen wir Schmerzensgeldforderungen bzw. Schadensersatzforderungen an die Stadt Coesfeld.

Laut aktuellen Plänen wird der nördliche Teil des Baugebiets nicht wie geplant, unter der Umgehungsstraße entwässert. Das neue Baugebiet ist geodätisch höher gesiedelt als das der Familie Swan. Die Gefahr ist, dass bei einem Starkregen / „Jahrhundertregen“ unser Keller vollläuft. Hierdurch würde ein immenser Schaden entstehen. Alle Kosten für die Sanierung und Trockenlegung unseres Kellers aufgrund der Fehlplanungen des Baugebietes sind durch die Stadt Coesfeld zu bezahlen. Weiterhin regen wir an, bautechnische Maßnahmen zum Schutz der Grundstücke gegen Überfluten umzusetzen.

An dem Grundstück Kleine Heide 53 ist eine Erhöhung mit Vegetation zur Verkehrsberuhigung geplant. Durch neue Höhen könnte es sein, dass die Belüftungsgitter des Mauerwerks der Garage mit Erde versiegelt sind, sodass das Hinter- Mauerwerk ständig benässt ist. Dies darf nicht passieren und muss technisch sichergestellt werden. Alle Kosten durch Schäden etc. werden durch die Stadt Coesfeld übernommen.

Weiterhin regen wir an, keine Bäume südlich vor der Garage Kleine Heide 53 zu planen, da die Fläche der Garage für eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist. Die Fläche ist auf unserem Grundstück die einzige in Richtung Süden.

Auszug Lärm – Quelle: www.bussgeldkatalog.net/laermbelaestigung-baustelle/

Für Anwohner kann die Lärmbelästigung durch eine Baustelle durchaus schädliche Umwelteinwirkungen verursachen und sogar gesundheitsschädigend sein. Um derart negative Einflüsse zu vermeiden, regeln verschiedene Vorschriften diese Art Lärm. Hierzu gehören unter anderem folgende Regelungen:

- *Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)*
- *32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (32. BImSchV)*
- *Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm)*

Letztere legt z. B. Immissionsrichtwerte für die Ermittlung des Beurteilungspegels fest. So können die Verantwortlichen die Immissionen, also die konkrete Lärmbelästigung durch die Baustelle berechnen und so die Immissionen ermitteln, die auf die Nachbarschaft während der Bauzeit zukommen. Werden die Immissionsrichtwerte um mehr als 5 dB (A) überschritten, sind Maßnahmen zur Minderung der Immission anzuordnen.

Um die Lärmbelästigung durch eine Baustelle so gering wie möglich zu halten, sind z. B. folgende Vorkehrungen denkbar:

- *Nutzung lärmarmen Baumaschinen bei nächtlichen Bauarbeiten und in besonders schutzbedürftigen Gebieten (z. B. in reinen Wohngebieten)*
- *Informationen für Anwohner und Nachbarn sowie die Aufsichtsbehörde bereitstellen, insbesondere bei ungewöhnlich starkem Baulärm, der nicht vermieden werden kann*
- *Einhaltung der Lärmschutzaufgaben und Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte*

Lärmbelästigung durch Bauarbeiten: Zu welcher Uhrzeit ist sie zulässig?

Betroffene Anwohner fragen sich bei einer Lärmbelästigung durch eine Baustelle: Müssen Bauarbeiter Ruhezeiten einhalten? Eine Antwort auf diese Frage finden Sie in der oben erwähnten 32. BImSchV. Diese Verordnung legt nicht nur den zulässigen Schallleistungspegel für 57 Maschinen und Geräte fest. Sie schreibt auch besondere Betriebszeiten für die entsprechenden Maschinen vor, allerdings nur für bestimmte Siedlungsgebiete.

Lärmbelästigung durch Bauarbeiten in Wohngebieten: Bestimmte Maschinen dürfen während der Ruhezeiten nicht betrieben werden.

Maßgeblich ist vor allem § 7 der 32. BImSchV:

Nach dieser Vorschrift gelten bestimmte örtliche Betriebsregelungen für:

- *reine, allgemeine und besondere Wohngebiete*
- *Kleinsiedlungsgebiete*
- *Erholungs-, Kur- und Klinikgebiete*

In diesen Gebieten dürfen die im Anhang der Verordnung benannten Maschinen zu folgenden Zeiten nicht betrieben werden:

- *sonntags und feiertags jeweils ganztägig*
- *an Werktagen zwischen 20:00 – 7:00 (Nachtruhe)*
- *Der Betrieb besonders lauter Geräte ist auch werktags zwischen 7:00 – 9:00, 13:00 – 15:00 und 17:00 – 20:00 untersagt.*

Verstöße gegen § 7 der 32. BImSchV gelten als Ordnungswidrigkeit und können unter Umständen einen Bußgeldbescheid nach sich ziehen.

Quelle: www.bussgeldkatalog.net/laermbelaestigung-baustelle/

Anregungen Bebauungsplan

Wenn die Nachfrage nach Grundstücken in Coesfeld wirklich so hoch ist, regen wir an, dass die zukünftigen Besitzer schon heute notariell unterschreiben um herauszufinden, wie viele das Angebot ernst nehmen. Man kann sich derzeit kostenlos bewerben und ohne Begründung wieder abspringen. Ebenso werden in den nächsten Jahren viele Häuser frei, die dann durch junge Familien renoviert und neu belebt werden können. Ferner sind die Preise so immens geworden, das vermutlich nur Investoren bauen werden.

Wir regen an, dass die Grenzbebauung im Norden, sozusagen genau unsere Nachbarn, mit 1,5-geschossigen Häusern mit entsprechende Traufen Höhe von 3m wie unser Haus bauen müssen. Nur so bekommt man einen fließenden Übergang zum neuen Baugebiet hin. Ferner entspricht das dem Bild von Maria Frieden. Hier stehen zu 99% 1,5 Geschosse. Größere Blöcke oder Mehrfamilienhäuser sollten am Wall im Süden Platz finden.

Weiterhin regen wir an, dass der Bebauungsplan mit uns abgestimmt werden muss und erst nach 10 Jahren wieder geändert werden darf.

Des Weiteren regen wir an, dass nur Familien bzw. Singles, aber auf keinem Fall Investoren, in diesem Baugebiet bauen dürfen. Die Bauherren müssen selber für mindestens 10 Jahre einziehen.

Wir regen weiterhin an, dass jede neue Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW auf ihrem Grundstück generieren muss und der Bauträger einen Parkplatz pro Wohneinheit auf der Straße. Jede Familie hat heutzutage, in Abhängigkeit vom Alter der Kinder, ein bis vier Fahrzeuge pro Wohneinheit. Dies würde ein Verstopfen des Baugebiets verursachen und weiteren Lärm durch Parkplatzsuche. Die fehlende Vegetation auf den Straßen könnte durch die Flächen im Vorgarten der neuen Wohneinheiten geregelt werden. Somit würde auch kein unsicherer Schatten durch Vegetation/Straßenbeleuchtung entstehen.

Weiterhin regen wir an, dass die Abstandsregelung nach §8 Abs. 7 Nr.1 ROG der Windkraftanlagen im südlichen Bereich des neuen Baugebiets eingehalten wird. Die Entfernung liegt mit 391m deutlich unter der Grenze von 1.500m. Somit darf nach aktuellem Gesetz erst gar kein Siedlungsgebiet entstehen.

Wir regen an, den alten Bauernhof der Familie [REDACTED] inkl. dem großen Baumbestand von Eichen stehen zu lassen. Das hat man damals auch mit dem Hof [REDACTED] im Rotdornweg so gemacht. Hier ist die Bischöfliche Stiftung Haus Hall eingezogen. Die Zahl der Bewohner liegt bei über 20. Auch so etwas könnte man mit dem alten Bauernhof der Familie [REDACTED] machen.

Wir regen an, dass der Spielplatz nicht umgesetzt wird, sondern ein Parkplatz mit viel Vegetation in der Mitte installiert werden. Somit können Dauerparker ihre Fahrzeuge dort abstellen. Des Weiteren kann der Platz für Nachbarschaftsfeste etc. genutzt werden. Spielplätze gibt es bei uns in der Umgebung wirklich genug.

Wir regen an, die Wendekreise für die Feuerwehr in einem 3D zu simulieren. Denn die Drehleiter 1-DLAK 23-1 von Coesfeld kommt aufgrund der Vegetation nicht um die Kurven, da die Leiter vorne übersteht. Hier muss neu überarbeitet werden.

Gezeichnet den 07.11.2021

[REDACTED]

[REDACTED]

48653 Coesfeld

Stellungnahme 3.10

Schulte, Torben

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 7. November 2021 19:41
An: martin.richter@coesfeld.de
Cc: Schulte, Torben
Betreff: Bebauungsplan Nr. 52 "Kleine Heide"

Guten Tag Herr Richter,

ich nehme Bezug auf die laufenden Planungen zu dem o. g. Bebauungsplan sowie auf die Informationsveranstaltung am 28.09.2021.

Auf diesem Weg möchten wir nochmals auf die Wichtigkeit der „externen“ Baustellenzufahrt über die Bundesstraße hinweisen. Als direkter Anwohner des Kalksbecker Weg mit drei Kindern (ein Schulweg mit dem Fahrrad, ein Schulweg zu Fuß sowie ein Weg zum Kindergarten) ist es uns wichtig, dass insbesondere der Schwerlastverkehr nicht über die normalen Straßen geleitet wird.

Daher ist es aus unserer Sicht unbedingt erforderlich, dass die anliegenden Straßen (Kalksbecker Weg, Höltene Klinken, usw.) für den Erschließungs- bzw. den Schwerlastverkehr ausdrücklich gesperrt wird.

Wir bitten um Beachtung. Sofern Sie nicht der richtige Ansprechpartner sind, bitten wir um entsprechende Weiterleitung. Dafür sowie für eine kurze Eingangsbestätigung vorab vielen Dank!

Freundliche Grüße

Familie

[REDACTED]
48653 Coesfeld

Von meinem iPad gesendet

Stellungnahme 3.11

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 8. November 2021 13:19
An: Gorschlüter, Sophia
Cc: Ludorf, Holger
Betreff: WG: Baugebiet Kalksbecker Heide

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Baugebiet Kalksbecker Heide

Datum: 2021-11-07T18:18:13+0100

Von: [REDACTED]

An: "sophiagorschlueter@coesfeld.de" <sophiagorschlueter@coesfeld.de>

Guten Tag,
die Garageneinfahrt an der Höltenen Klinke 94
muss gewährleistet bleiben.
Bitte berücksichtigen Sie das bei Ihrer weiteren Planung.
Ausserdem möchte ich eine schriftliche Bestätigung, dass keine Kosten für mich durch das neue Baugebiet
entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gesendet mit der [Telekom Mail App](#)