

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement
50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs
60.03 Verkehrsplanung
70.01 Verkehrsanlagen
70.07 Umweltschutz

Datum:

22.11.2021

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss	01.12.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	02.12.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	16.12.2021	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 147 "Kalksbecker Heide"

- **Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Weg“ (siehe Anlage 7) wird wie folgt beschlossen:

Beschlüsse zum Thema Verkehr

- 1.1.1 Der Anregung, das Plangebiet dauerhaft an die Bundesstraße 525 anzuschließen, wird nicht gefolgt.
- 1.1.2 Der Anregung wird durch die Anlage einer zeitlich befristeten Baustellenzufahrt zur Bundesstraße 525 entsprochen.
- 1.1.3 Der Anregung, dass der Verursacher für Schäden an den Verkehrswegen aufkommt wird gefolgt. Die Verwaltung trägt dafür Sorge, dass Schäden durch den Baustellenverkehr an den Verkehrswegen durch den Verursacher zu beheben sind.
- 1.1.4 Anregungen Bürgeranhörung und Beschlüsse 1.1.5 bis einschließlich 1.1.7
 - 1.1.4.1 Der Anregung wird im Bebauungsplan durch die Vorbereitung einer Querungshilfe am Ortseingang auf dem Kalksbecker Weg entsprochen.
 - 1.1.4.2 Die Verwaltung wird beauftragt, für die Straße Kleine Heide (Ortseingang bis Kalksbecker Weg) unter Abwägung der vorgebrachten Anregungen eine Planung zur Straßenumgestaltung zu erarbeiten, mit den Bürgern abzustimmen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

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

- 1.1.32 Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Grünscheibe an der westlichen Anbindung des Gebietes wird zur Herstellung einer städtebaulich wünschenswerten Torsituation beibehalten. Statt einem Baum werden Sträucher angepflanzt und insektenfreundliche Blumenmischungen ausgesät.
- 1.1.35 Es wird beschlossen, den Zeitpunkt für die Abbindung der Höltenen Klinke für den motorisierten Verkehr in den Erschließungsvertrag mitaufzunehmen.

Beschlüsse zum Thema Entwässerung

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

Beschlüsse zum Thema Umwelt

- 1.3.1 Anregungen Bürgeranhörung
- 1.3.1.1 Das weitere Verfahren wurde auf Grundlage der vorgelegten, durch die Untere Naturschutzbehörde geprüften und als fachlich richtig bewerteten Artenschutzprüfung durchgeführt.
- 1.3.1.2 Die in der Anregung angesprochenen Flächennutzungen wurden geprüft und wo erforderlich angepasst.
- 1.3.1.3 Regelungen zu Erhaltungs- und Pflanzgeboten sowie zu Lichtemissionen sind im Bebauungsplan aufgenommen.
- 1.3.2.1 Der Anregung wird gefolgt, 13 Bäume sind zur Erhaltung festzusetzen und der Spielplatz zentral anzulegen.
- 1.3.2.2 Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wurde in den Bereichen mit einigen erhaltenswerten Bäumen von 2 auf 4 angepasst.
- 1.3.3 Der Anregung wird gefolgt, indem auf die Anpflanzung eines Baumes unmittelbar am Nachbargrundstück verzichtet wird.
- 1.3.5 Der Anregung wird gefolgt; soweit die Bäume erhaltenswert (nach Definition der Stadt) sind, setzt der Bebauungsplan sie fest.
- 1.3.7 Der Anregung wird gefolgt, entsprechend des Bebauungsplanentwurfs sind 43 Straßenbäume zur Verbesserung des Kleinklimas anzupflanzen, 13 Bestandsbäume sind zu erhalten.
- 1.3.9 Der Anregung wird gefolgt, es sind heimische Arten aus der GALK-Liste auszuwählen.
- 1.3.10 Der Anregung wird gefolgt, indem im Vergleich zum Bebauungsplanvorentwurf Bestandsbäume erhalten und insgesamt mehr Bäume vorgesehen werden (b), eine Dachbegrünung auch bei Flachdächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen geplant ist (c) und im Vorgarten ebenso Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen als Versiegelung zu werten sind (e).
- 1.3.11 Der Anregung, den Eichenwald wieder aufzuforsten, wird nicht gefolgt.

Beschlüsse zum Thema Planungskonzept / Bauen

- 1.4.1 Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem entlang des Kalksbecker Weges die Traufhöhe auf 4,5 m festgesetzt wird und im gesamten Plangebiet Balkone, Dachterrassen und Altane über dem zweiten Geschoss unzulässig sind.

- 1.4.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, ein Bereich für Tiny Houses wird nicht ausgewiesen.
- 1.4.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, es bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,4.
- 1.4.4 Der Anregung wird nicht gefolgt, Walmdächer und Zeltdächer und Flachdächer sind in Teilbereichen zulässig.
- 1.4.5 Der Anregung, für jedes Grundstück einzelne Baufelder festzusetzen, wird nicht gefolgt.
- 1.4.6 Der Anregung, nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, wird nicht gefolgt.
- 1.4.7 Der Anregung, die Dachflächen nach Süden auszurichten, wird nicht gefolgt. Es bleibt bei der üblichen traufenständigen Ausrichtung.
- 1.4.8 Der Anregung, weniger als ca. 75 Wohneinheiten in dem Plangebiet vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- 1.4.9 Der Anregung, Grundstücke für eingeschossige Häuser mit Flachdach vorzusehen, wird gefolgt.
- 1.4.10 Der Anregung, im Plangebiet Glascontainer vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Beschlüsse Thema Immissionen

- 1.5.1 Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zu den Windkraftanlagen wird nicht gefolgt.
- 1.5.2 Der Anregung den aktiven Schallschutz zu verbessern, wird durch das Heranrücken des Schallschutzschirmes bei gleicher Höhe an die Bundesstraße erreicht.
- 1.5.3 Der Anregung wird gefolgt, die Schallimmissionsprognose beurteilt auch den Bestand bis zum Kalksbecker Weg und Kleine Heide mit und ohne Schallschutzschirm.
- 1.5.4 Der Anregung Photovoltaikanlagen auf dem Schallschutzschirm vorzusehen wird nicht gefolgt.
- 1.5.5 Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zu den landwirtschaftlichen Hofstellen wird nicht gefolgt.
- 1.5.6 Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zum Umspannwerk wird nicht gefolgt.
- 1.5.7 Beschlüsse zur Transformationsstation
 - 1.5.7.1 Der von der Stadtwerke Coesfeld GmbH bescheinigten Unbedenklichkeit der geplanten Transformationsstation wird gefolgt.
 - 1.5.7.2 Es wird beschlossen, den Trafo nachrichtlich mit Abstandsmaß in den Bebauungsplanentwurf einzutragen.
 - 1.5.7.3 Es wird beschlossen, den Trafostandort unverändert zu belassen.
- 1.5.8 Der Anregung wird nicht gefolgt, ein 5 m hoher Schallschutzschirm ist zum Schutz notwendig.
- 1.5.9 Der Anregung wird gefolgt, die Erweiterungsabsichten eines Tierhaltungsbetriebs sind in der Geruchsimmisionsprognose berücksichtigt.
- 1.5.11 Der Anregung, abweichend vom Gesetz umfangreichere Ruhezeiten während der Bauphase einzuführen, den Anliegern Geld zu zahlen und eine ständige Messstation vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Sonstige Beschlüsse zu Anregungen aus der Öffentlichkeit

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

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Weg“ (siehe Anlage 8.1) wird wie folgt beschlossen:

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

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Weg“ (siehe Anlage 9) wird wie folgt beschlossen:

Beschlüsse zum Thema Verkehr

- 3.1.1 Die 3 Jahresfrist zur Baustellenzufahrt bleibt unverändert. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls in Abhängigkeit vom Baufortschritt im Plangebiet in Verhandlungen mit dem Baulastträger für eine Fristverlängerung zu treten.
- 3.1.2 Der Baustellenverkehr wird über die Baustellenzufahrt von der B 525 abgewickelt. Eine Erschließung des Plangebietes von der Bundesstraße ist nicht möglich.
- 3.1.3 Der Anregung, dass der Verursacher für Schäden an den Verkehrswegen aufkommt, wird gefolgt. Die Verwaltung trägt dafür Sorge, dass Schäden durch den Baustellenverkehr an den Verkehrswegen durch den Verursacher zu beheben sind.
- 3.1.4 Aufgrund der Erfahrungen aus drei anderen Coesfelder Wohngebieten sind 110 Wohneinheiten im Plangebiet realistisch. Die Datengrundlage im Verkehrsgutachten bedarf keiner Änderung und somit keiner Neuberechnung.
- 3.1.5 Der Anregung, der Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten, wird nicht gefolgt, da die Stadt aufgrund von Erfahrungswerten vorhersehen kann, zu welchem Anteil Bauherren 1 bzw. 2 Wohneinheiten bauen werden.
- 3.1.6 Der Anregung die Kleine Heide als Wohnstraße einzuordnen - entgegen der Einschätzung der Verkehrsbüros - wird nicht gefolgt.
- 3.1.10 Der Anregung wurde bereits gefolgt, indem zum Plangebiet ein Fuß- und Radweg festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird vom Rat bestätigt.
- 3.1.11 Die Verkehrszählung ist aufgrund der Rahmenbedingungen am Zähltag belastbar, eine erneute Zählung ist nicht erforderlich.
- 3.1.14 Der Anregung, in der Kreuzung Kleine Heide/Rotdornweg einen Kreisverkehr einzurichten, wird nicht gefolgt.
- 3.1.15 Die Verwaltung wird beauftragt, für die Straße Kleine Heide (Ortseingang bis Kalksbecker Weg) unter Abwägung der vorgebrachten Anregungen eine Planung zur Straßenumgestaltung zu erarbeiten, mit den Bürgern abzustimmen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 3.1.16 Der Anregung, ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Grundstücks Kleine Heide 53 zur nördlichen Erschließungsstraße festzusetzen, wird nicht gefolgt. Grundsätzlich erschließt die neue Erschließungsstraße auch die nördlich angrenzenden Grundstücke.
- 3.1.21 Der Anregung, dass der Verursacher für Schäden an den Verkehrswegen aufkommt wird gefolgt. Die Verwaltung trägt dafür Sorge, dass Schäden durch den Baustellenverkehr an den Verkehrswegen durch den Verursacher zu beheben sind.

Beschlüsse zum Thema Entwässerung

- 3.2.1 Das bestehende Kanalsystem nimmt die zusätzlichen Regen- und Schmutzwassermengen der beiden geplanten Doppelhäuser östlich des Kalksbecker Weges 130 auf. Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.
- 3.2.2 Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.
- 3.2.3 Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.
- 3.2.4 Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen. Von einer Festsetzung der Maßnahmen wird abgesehen.
- 3.2.5 Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.
- 3.2.6 Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.

Beschlüsse zum Thema Umwelt

- 3.3.1 Bei der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist eine Austrocknung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ggf. durch technische Maßnahmen zu vermeiden.
- 3.3.2 Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Artenschutzprüfung geprüft und als fachlich richtig bewertet.
- 3.3.3. Der Anregung, die Artenschutzprüfung mit Aussagen der Anlieger und Bewohner des Plangebiets zu ergänzen, wird nicht gefolgt.
- 3.3.4 Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Forderungen der Artenschutzprüfung können im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrags berücksichtigt werden.
- 3.3.5 Der Anregung, die Meinung eines externen vereidigten Baumsachverständigen zusätzlich zur fachlich versierten Person und zum städtischen Baumsachverständigen einzuholen, wird nicht gefolgt.
- 3.3.6 Der erhaltenswerte Baumbestand ist nach Planzeichenverordnung unverändert festzusetzen.
- 3.3.7 Der Bebauungsplan setzt unverändert fest, dass zum Baumschutz die DIN 18920 anzuwenden ist.
- 3.3.8 Die Festsetzung zur Baumerhaltung im Bebauungsplan ist ausreichend. Die Bindung an weitere Normen ist nicht notwendig.
- 3.3.9 Die Festsetzung zur Baumerhaltung im Bebauungsplan entspricht dem Baugesetzbuch und der Planzeichenverordnung. Weitere Normen insbesondere für öffentliche Flächen in der Obhut der Stadt sind nicht erforderlich.
- 3.3.10 An den beiden Baumstandorten für Neuanpflanzungen an der Grundstücksgrenze Kalksbecker Weg 120a wird festgehalten.
- 3.3.11 Grundsätzlich sind im Bebauungsplan festgesetzte Bäume bei Abgang gleichwertig und -artig zu ersetzen. Nicht festgesetzte Bäume sind bei Rodung nicht zu ersetzen.

3.3.12 Der Anregung wird gefolgt, indem auf die Anpflanzung eines Baumes unmittelbar am Grundstück Kleine Heide 53 verzichtet wird.

Beschlüsse zum Thema Planungskonzept / Bauen

- 3.4.1 Der Anregung wird nicht gefolgt. Die eingeschossigen Häuser werden nicht verlegt und die Anzahl der Bauflächen für I-geschossige Häuser nicht erhöht.
- 3.4.2.1 Die maximal zulässigen Firsthöhen bewegen sich auf dem heutigen Firsthöheniveau der angrenzenden Bestandshäuser.
- 3.4.2.2 Die zulässigen Traufhöhenbereiche liegen etwas über den Bestandshöhen. Die Höhendifferenzen und die Nähe bewegen sich innerhalb üblicher Schwankungen in Wohngebieten. Der Anregung, die Traufhöhen niedriger festzusetzen, wird zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht gefolgt.
- 3.4.3 Der Anregung, die Geschossigkeit zu reduzieren, wird aufgrund der ergänzenden Festsetzungen nicht gefolgt.
- 3.4.4 Der Anregung wird nicht gefolgt, es bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,4.
- 3.4.5 Das nachrichtlich eingetragene Maß zwischen Wohnhaus und potentiellen Transformationsstandort bleibt in der Planzeichnung unverändert.
- 3.4.6 Mehrparteienhäuser als Befriedigung der Mietwohnungsnachfrage und zum Erhalt der Bäume bei gleicher Anzahl der Wohneinheiten bleiben festgesetzt.
- 3.4.7 Die Außenfassaden sind regionaltypisch überwiegend aus Verblendmauerwerk herzustellen.
- 3.4.8 Der Anregung wird nicht gefolgt, reine naturbelassene oder farblich behandelte Holzfassaden sind dem Coesfelder Straßenbild abträglich. Die Begründung ist hinsichtlich Fassadengestaltung zu ergänzen.
- 3.4.9 Der Anregung wird nicht gefolgt, an den 43 Besucherstellplätzen wird festgehalten.
- 3.4.10 Der Anregung die Straße Kleine Heide in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einzubeziehen wird nicht gefolgt, weil alle angeregten Maßnahmen auf der Straße ohne Bebauungsplan umsetzbar sind.
- 3.4.11 Der Anregung, unmittelbar vor dem Grundstück Kleine Heide 53 Besucherstellplätze im Bebauungsplan festzusetzen, wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Straßenausbauplanung ist die Prüfung von weiteren Besucherstellplätzen vorzusehen.
- 3.4.12 Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zahl der auf den privaten Grundstücken vorzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der BauO NRW. Die 43 öffentlichen Stellplätze werden aus derzeitiger Einschätzung als ausreichend eingeschätzt.
- 3.4.14 Der Anregung anstatt des Spielplatzes einen Parkplatz festzusetzen, wird nicht gefolgt.
- 3.4.15 Der Anregung die Feuerwehrfahrkurven im 3D Modell zu simulieren wird nicht gefolgt, die vorliegende Fahrkurvendarstellung ist ausreichend.
- 3.4.16 Der Anregung größere Baublöcke und Mehrparteienhäuser nach Süden entlang der Bundesstraße und kleinere Einheiten entlang der Bestandsgrundstücke vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- 3.4.17 Die Situation ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.
- 3.4.18 Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zahl der auf den privaten Grundstücken vorzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der BauO NRW.

3.4.19 Die Konzeption des Plangebiets hinsichtlich Anzahl der Wohneinheiten und Dichte der Bebauung bleibt unverändert.

Beschlüsse Thema Immissionen

- 3.5.1 Der Schallschutzschirm ist zum Schutz der Bewohner vor Schalleinwirkungen erforderlich. Die Verwaltung wird beauftragt im Zuge der Schallschutzschirmumsetzung zu prüfen, ob zumindest einzelne Schallschutzschirmelemente lichtdurchlässig ausgeführt werden können. Grundsätzlich sind gesundheitliche Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Verschattung durch den Schallschutzschirm nicht zu prognostizieren.
- 3.5.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, die aktive Immissionsschutz im Plangebiet wurde durch die Schallschutzwand verbessert und gleichzeitig mehr Wohnbauland als im benachbarten Wohngebiet gesichert.
- 3.5.3 Aufgrund der Erfahrungen aus drei anderen Coesfelder Wohngebieten sind 110 Wohneinheiten im Plangebiet realistisch. Die Datengrundlage im Schallgutachten bedarf daher keiner Änderung.
- 3.5.4 Ein Gewerbeschallgutachten ist aufgrund der Lage des Plangebiets nicht notwendig.
- 3.5.5 Der Verzicht auf passive Schallschutzmaßnahmen wird abgelehnt. Es bleibt im Ermessen der Eigentümer Außenwohnbereiche entsprechend der Empfehlung zu schützen.
- 3.5.6 Mehrkosten für private Schallschutzmaßnahmen sind den Bauwilligen zumutbar.
- 3.5.7 Die Abstandsregelungen werden eingehalten. Von der Eintragung der Abstandslinien zu den Windkraftanlagen wird abgesehen.
- 3.5.9 Der Anregung eine ständige Messstation vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- 3.5.10 Der Bau einer Schallschutzwand entlang des Grundstücks Kleine Heide 53 ist nicht erforderlich.

Sonstige Beschlüsse zu Anregungen aus der Öffentlichkeit

- 3.6.1 Bei der erstmaligen Erschließung fallen für die Anlieger keine Kosten an.
- 3.6.5 Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Freistellung von der Beitragspflicht z.B. durch eine notarielle Bestätigung ist rechtlich nicht möglich.
- 3.6.10 Die Kriterien für eine Entschädigungszahlung liegen nicht vor.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Weg“ (siehe Anlage 10.1) wird wie folgt beschlossen:

- 4.4 Der Hinweis ist redaktionell im Bebauungsplan zu ergänzen.
- 4.5.1 Der Anregung, die Planung zum Bodenschutz zu unterlassen, wird aufgrund von fehlenden Alternativen nicht gefolgt.

- 4.5.2 Der Anregung, geschützten Boden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der verbindlichen Bauleitplanung einzustellen, wird gefolgt.
- 4.6 Die Stadtverwaltung wird vor Ablauf der 3 Jahresfrist der Baustellenzufahrt bei Bedarf auf eine zeitliche Verlängerung beim Landesbetrieb Straßenbau NRW hinwirken.
- 4.9.1 Bei der Straßenbaumauswahl sind heimische und klimawandeltolerante Baumarten nach der GALK-Liste anzupflanzen.
- 4.9.2 Auf den privaten Grundstücken sind Bäume 2. Ordnung zur Durchgrünung des Plangebietes anzupflanzen.
- 4.9.3 Die Festsetzung zur Sicherung der standorttypischen Hecken ist ausreichend.
- 4.9.4 Aufgrund des Bodengutachtens ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen.
- 4.9.5 Über die Verwendung von Versickerungspflaster wird im Zuge der Straßenausbauplanung entschieden.
- 4.9.6 Die verbindliche Vorschrift von Solaranlagen auf Dachflächen von Hauptgebäuden wird abgelehnt.
- 4.9.7 Der Gebäudeenergiestandard KfW 55 wird nicht vorgeschrieben.
- 4.9.8 Die Verwendung von Versickerungspflaster wird nicht vorgeschrieben.
- 4.9.9 Dem Hinweis auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung im Bebauungsplan wird zugestimmt.
- 4.9.10 Aufgrund von fehlenden umsetzbaren Maßnahmenflächen im Stadtgebiet Coesfeld sind die externen Ausgleichsflächen zur Kompensation zu verwenden.
- 4.14 Der Hinweis Nr. 7 ist mit den Vorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde zu ergänzen.
- 4.17.1 Von einem Gehweg südlich des Kalksbecker Weges wird abgesehen.
- 4.17.2 Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob eine weitergehende Beschränkung der Geschwindigkeiten auf dem Kalksbecker Weg möglich ist.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, in Kenntnis der zuvor gefassten Beschlüsse den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ mit Begründung und Anlagen als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag 6:

Die Begründung (einschließlich Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Weg“ der Stadt Coesfeld wird beschlossen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand etwa im Dreieck Kleine Heide, Kalksbecker Weg und Bundesstraße 525. Im Westen, Norden und Nordosten schließen

Wohngebiete an. Im Süden begrenzt die Bundesstraße 525 das Plangebiet, im Nordosten der Kalksbecker Weg.

Am 11.04.2019 beschloss der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“.

Mitte 2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Daraus ergab sich u.a. auch die Erweiterung des Plangebietes. Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt einen Linksabbiegestreifen und eine Überquerungshilfe auf dem Kalksbecker Weg. Um die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wurde der Geltungsbereich dort erweitert. Um den Schallschutzschirm für das Wohngebiet zu verbessern, wird nun eine Wand, die näher als eine Wallwandkombination entlang der Bundesstraße stehen kann, geplant. Für die Änderung des Schallschutzschirms und um ihn im Bebauungsplan zu sichern, musste der Geltungsbereich in dem Bereich ebenfalls angepasst werden. Darüber hinaus wird der private Stichweg am Kalksbecker Weg in öffentliche Trägerschaft übergehen. Um dies über die Festsetzung einer öffentlichen Straße vorzubereiten, ist die Einbeziehung der Straße notwendig. Ein Durchlass ins Plangebiet besteht nur für Fußgänger und Radfahrer. Die Geltungsbereichsänderung beschloss der Stadtrat am 16.09.2021.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen:

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

und

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 189, 190, 191, 204, 206 tlw., 214, 266, 272 tlw., 273, 276, 294 tlw., 300, 542 tlw., 576, 689 und 690 (Katasterstand: März 2019).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Dieser Bebauungsplan bereitet die Ausweisung von bis zu 66 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücken, 10 Doppelhaushälftengrundstücken und 3 Mehrparteienhausgrundstücken vor. Für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie die Doppelhaushälftengrundstücke sind bis zu 2 Wohnungen und bei den Mehrparteienhausgrundstücken bis zu 4 Wohnungen zulässig. Nach den Festsetzungen sind insgesamt 164 Wohneinheiten zulässig.

Zur Ermittlung des Verhältnisses von maximal zulässigen Wohneinheiten und tatsächlich realisierten Wohnungen insbesondere bei Ein- bis Zweiparteienhäusern wurden die jüngsten Coesfelder Wohngebiete Sommerkamp, Meddingheide I und Meddingheide II ausgewertet.

Im Wohngebiet Sommerkamp sind maximal 84 Wohneinheiten zulässig. Nach den Baugenehmigungen / Freistellungen (Stand 13.10.2021) sind 49 Wohnungen in Bau bzw. fertiggestellt. Das Verhältnis zulässige Wohnungen zu realisierten Wohnungen beträgt 58,3 %. Bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beträgt die Quote nur 48 %, denn von zulässigen 68 Wohnungen wurden nur 33 errichtet.

Der Bebauungsplan Meddingheide I lässt bis zu 128 Wohneinheiten zu. 66 Wohnungen sind genehmigt bzw. freigestellt. Das Verhältnis beträgt 51,6 %, sodass auch hier nur jede zweite zulässige Wohnung gebaut wurde.

In Meddingheide II sind von den 84 zulässigen Wohneinheiten 45 Wohnungen gebaut worden, das entspricht einem Anteil von 53,6 %. Nur drei Häuser haben somit eine Einliegerwohnung.

In der Kalkbecker Heide sind 164 Wohneinheiten zulässig. Die 3 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten werden wahrscheinlich voll ausgenutzt, sodass 12 Wohneinheiten zu berechnen sind.

Auf den Ein- bis Zweifamilienwohnhausgrundstücken sind bis zu 152 Wohnungen zulässig. Die drei anderen Wohngebiete zeigen insbesondere bei Ein- bis Zweiparteienhäusern, dass allenfalls 50 bis 54 % der zulässigen Wohnungsbaurechte genutzt werden. Auf die Kalksbecker Heide bezogen wären dies bei 152 zulässigen Wohnungen auf Ein- bis Zweiparteienhausgrundstücken 84 Wohnungen (55 %) im Plangebiet. Mit den 12 zulässigen Wohnungen der

Mehrparteiengrundstücke werden erfahrungsgemäß insgesamt 96 Wohnungen entstehen. Die Gutachten wurden mit 110 Wohneinheiten berechnet.

Diese Planung ist eine Maßnahme der Stadt Coesfeld zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs. Grundsätzlich unterstützt und betreibt die Stadt Nachverdichtung. Allerdings entstehen dadurch bei weitem nicht in dem Maß neue Wohnungen wie erforderlich sind, um den Bedarf zu decken. Eigentümer halten vielfach die Baurechte für die nächste Generation als eigene Baulandreserve zurück, wodurch andere heute Bauwillige nicht zum Zuge kommen.

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

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

C Sachverhalte zu allen eingegangenen Stellungnahmen und Mitteilungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

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

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgt durch den Ratsbeschluss am 16.09.2021 (siehe Vorlage 245/2021)

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

Die Beteiligungsunterlagen lagen in der Zeit vom 25.09.2021 bis einschließlich 08.11.2021 für Bürger:innen öffentlich aus. Sie hatten Gelegenheit Anregungen, Bedenken und Hinweise vorzutragen. Mit Schreiben vom 20.09.2021 wurden gleichzeitig die Behörden und sonstige berührte Träger öffentlicher Belange um ihre fachliche Stellungnahme bis einschließlich 08.11.2021 gebeten.

C 1 Anregungen, Bedenken und Mitteilungen seitens der Öffentlichkeit

Es sind sehr viele umfangreiche Stellungnahmen von Bürger:innen eingegangen.

Anregungen und Bedenken oder Fragen zu Detailpunkten können unter den folgenden sieben Schwerpunktthemen zusammengefasst werden.

1) Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und Verkehrssicherheit

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

Alle Verkehrsbelastungen auf den Straßen werden auch zukünftig nach den Ergebnissen des Gutachtens unterhalb der Angaben für vertragliche Verkehrsbelastungen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 liegen), weswegen den vorgetragenen Bedenken nicht gefolgt wird.

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

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

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

Der Bebauungsplan setzt eine auf 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes befristete Baustellenzufahrt von der Bundesstraße 525 fest. Der Straßenbaulastträger hat den Entwurfsplänen für die Baustellenzufahrt grundsätzlich zugestimmt. Einer angefragten Verlängerung des Zeitraumes konnte zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden. Je nach Verkehrslage, Baufortschritt und -absichten kann der Landesbetrieb Straßenbau NRW sich vorstellen, einer zeitlichen Verlängerung der Baustellenzufahrt zuzustimmen.

Die zeitlich befristete Baustellenzufahrt und ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Bundesstraße 525 sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte nach 3 Jahren entschieden werden, dass die Baustellenzufahrt länger genutzt werden darf, muss von der Festsetzung des Bebauungsplanes befreit oder die Festsetzung geändert werden, beispielsweise durch eine Verlängerung der Frist von 3 auf 5 Jahre.

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

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

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

Da das Verkehrsnetz grundsätzlich auch dieser Belastung standhält, hat dieser Belang keine rechtlichen Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Die Stadt, der Straßenbaulastträger der B 525, Landesbetrieb Straßenbau NRW, und der Erschließungsträger sind soweit übereingekommen, dass eine zeitlich befristete Baustellenzufahrt von der B 525 möglich sein wird.

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

Eine Baumuntersuchung wurde von einem von der Stadt Coesfeld anerkannten Gutachter durchgeführt. Dieser hat den Baumbestand aufgenommen. Ein sachkundiger Mitarbeiter der Stadtverwaltung hat ergänzend die Bäume im Plangebiet auf Vitalität und Standfestigkeit

untersucht. Die nach den zusammengefassten Erkenntnissen erhaltenswerten Bäume setzt der Bebauungsplan fest. Insgesamt bleiben 13 Einzelbäume stehen.

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

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

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

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

Es sind in Coesfeld Flächen für Ausgleichsflächen vorgeschlagen worden, damit der Ausgleich möglichst nah am Eingriffsort erfolgt. Die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen müssen bewertet und mit den Beteiligten abgestimmt sein. Zudem müssen die Flächen für die Maßnahmen verfügbar sein bzw. die Umsetzung vom Eigentümer mitgetragen werden. Der Bewertungs- und Abstimmungsprozess nimmt deswegen einige Zeit in Anspruch.

Die Stadt Coesfeld nimmt die Vorschlagsflächen vom BUND gerne auf. Zurzeit die Fläche „Bernings Esch“ in Coesfeld als nächste große Wohnbaulandausweisung entwickelt, für die auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein werden. Die genannten Flächen könnten für die Entwicklung verwendet werden.

Die Stadt Coesfeld verfügt zurzeit über keine Ausgleichsflächen und der Bewertungs- und Abstimmungsprozess wird, auch wenn er zu einem positiven Ergebnis gelangt, einige Zeit in Anspruch nehmen. Für diesen Bebauungsplan sind externe ökologische Maßnahmen auf vier Flächen notwendig. Der Ausbau bzw. Ergänzung des Regenrückhaltebeckens südlich der Bundesstraße wird zur ökologischen Aufwertung insbesondere im Böschungsbereich genutzt. Neben Waldumbaumaßnahmen sind Vernässung von Wiesen bzw. Extensivierung von Flächen in einem Fall im Naturschutzgebiet vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Kompensationsraum Münsterländisches Tiefland und Westfälisches Tiefland nach Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

4) Artenschutzrechtliche Aspekte

Die Artenschutzprüfung wurde zwischenzeitlich aufgrund von Anregungen mehrmals ergänzt. Die Änderungen wurden farblich kenntlich gemacht. Herr Pfeifer war für die Artenschutzprüfung am 28.04.2017, 01.05.2017, 10.05.2017 und am 17.09.2020 vor Ort.

Die ergänzte Fassung mit Stand 18.10.2020 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft und als fachlich richtig bewertet. Die Artenschutzprüfung ist fachlich als ausreichend zu bewerten.

5) Lärm- oder Geruchsimmissionen

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

Das Schallgutachten geht von 110 realisierten Wohnungen aus. Der Bebauungsplan ermöglicht, wenn man die vorgesehene Grundstücksteilung zugrunde legt, theoretisch bis zu 164 Wohneinheiten.

Zur Ermittlung des Verhältnisses von maximal zulässigen Wohneinheiten und tatsächlich realisierten Wohnungen sind die Zahlen der Coesfelder Wohngebiete Sommerkamp, Meddingheide I und Meddingheide II ausgewertet worden.

Die drei anderen Wohngebiete zeigen insbesondere bei Ein- bis Zweiparteienhäuser, dass allenfalls 50 bis 54 % der zulässigen Wohnungsbaurechte genutzt werden. Auf die Kalksbecker Heide bezogen sind dies bei 152 zulässigen Wohnungen auf Ein- bis Zweiparteienhausgrundstücken 84 Wohnungen (55 %) im Plangebiet. Mit den 12 zulässigen Wohnungen der Mehrparteiengrundstücke werden erfahrungsgemäß insgesamt 96 Wohnungen entstehen. Die voraussichtliche Anzahl der Wohnungen liegt also unter 110 Wohnungen. 110 Wohnungen sind im Verkehrsgutachten, das als Grundlage für das Schallgutachten diente, berücksichtigt worden.

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

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

Geschwindigkeitsreduzierung auf den Bestandsstraßen tragen auch zur Schallminderung bei. Eine den Vorgaben des Straßenverkehrsrechts entsprechende Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h im Umfeld des Kindergartens am Kalksbecker Weg während dessen Öffnungszeiten wurde seitens der Stadt bereits umgesetzt. Eine darüber hinaus gehende Geschwindigkeitsreduzierung auf weiteren Abschnitten des Kalksbecker Weges, insbesondere im Bereich der zukünftigen Anbindung des Plangebiets wird durch die Stadtverwaltung geprüft. Hierbei sind der Straßenbaulastträger und die Kreispolizeibehörde u beteiligen. Die Prüfung ist an rechtliche Vorgaben gebunden und erfolgt unabhängig vom Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes.

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

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

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

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

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

6) Entwässerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers

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

Die Bedenken gegen Überflutungsgefahren durch Versiegelung des Gebietes werden aufgrund der fachgutachterlichen Aussagen des Bodengutachtens und des Entwässerungskonzeptes ausgeräumt. Für die Entwässerungsplanung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Grundsätzlich hat der Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Zustand im angrenzenden Bestandsgebiet keine Verschlechterung einstellt.

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

Zur Herstellung des Niederschlagswasserabflusses im Freigefälle über die neuen Erschließungsstraßen müssen die Fahrbahnen ein ausreichendes Gefälle erhalten. Dazu muss das natürliche Gelände im Maximum bis etwas unter einem Meter angehoben werden. Die angrenzenden Grundstücke werden entsprechend angefüllt. Zu den Grundstücksgrenzen Kalksbecker Weg 87, 89, 91 und 93 besteht dadurch zukünftig ein Geländehöhenunterschied. Der Bebauungsplan setzt Geländehöhen an einer geplanten Stichstraße und zu den Bestandsnachbarn am Kalksbecker Weg fest. Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen. Die Kosten für die Anpassungen der Straßen- und Geländehöhenlage übernimmt der Projektentwickler.

Einzige Ausnahme sind die beiden geplanten Doppelhäuser östlich des Kalksbecker Weges 130. Seitens des Fachplaners für die Entwässerungsplanung wurde festgestellt, dass das vorhandene Abwassernetz die überschaubaren Regen- und Schmutzwassermengen der beiden geplanten Doppelhäuser am Kalksbecker Weg aufnehmen kann. Die Anschlüsse für das Schmutzwasser sind am Rotdornweg und am Kalksbecker Weg geplant.

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

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

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

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

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

Die abschließende Straßenraumausgestaltung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung, an der die Anwohner beteiligt werden und die vom Rat beschlossen wird. Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.

7) Abstände zu Infrastruktureinrichtungen wie Umspannwerk oder Windenergieanlagen

Der Abstand zwischen Umspannungswerk südlich der Bundesstraße und allgemeinem Wohngebiet ist ausreichend. Die Elektromsplananlage mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektromsplananlagen, benötigt nach dem Abstandserlass einen Abstand von 500 m. Allerdings gilt dieser Abstand nur für reine Wohngebiete aus Lärmschutzgründen. Der Plan setzt aber ein allgemeines Wohngebiet fest, sodass die Abstandsklasse V (300 m Abstand) maßgeblich ist. Der Abstand beträgt ca. 220 m zur offenen Anlage. Allerdings handelt es sich um eine Transformationsstation mit 110 kV Leistung, für die keine Abstandsangaben im Abstandserlass enthalten sind. Damit steht die bestehende Station einer Entwicklung des Gebietes nicht im Wege. Der Versorgungsträger hat sich nicht zu unterschrittenen Abständen zu seiner Infrastruktureinrichtung geäußert.

Die geäußerten Bedenken zielen darauf ab, dass – aufgrund der vom Land NRW genutzten Ermächtigungsgrundlage des § 249 BauGB zur Steuerung der Windkraft – die neue Wohnbebauung zu 2 Windkraftanlagen nicht die notwendigen Abstände einhält („Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen“ im Gesetz- und Verordnungsblatt am 14.07.2021 bekannt gemacht).

Die Vorschrift greift zum einen nicht für der Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern beim Neubau und der Änderung von Windkraftanlagen. Vielmehr muss in diesem Fall zwischen Neubau- oder Bestandsanlagen in oder außerhalb von Konzentrationszonen unterscheiden werden. Die angesprochenen Windkraftanlagen liegen außerhalb der festgesetzten Konzentrationszonen für Windkraftanlagen im „Sachlichen Teilflächennutzungsplan der Stadt Coesfeld“ aus dem Jahr 2016. Wegen ihrer Lage außerhalb der Konzentrationszone ist die Anlage auf den Bestandsschutz gesetzt und darf nach derzeitiger Rechtslage nur instandgehalten, nicht aber verändert oder „repower“ werden.

Für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes sind hier die Immissionskonflikte zwischen Bestandswindkraftanlagen und dem allgemeinen Wohngebiet zu beurteilen. Das Schallgutachten für die zwei Windkraftanlagen am Standort Letter Berg aus dem Jahr 1999

prognostizieren einen Immissionswert von 38,3 dB (A) an der Höltenen Klinke 94. Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet liegt bei 40 dB (A). Die Immissionslinie von 40 dB (A) tangiert den Geltungsbereich. Direkt angrenzend ist eine Schallschutzmaßnahme geplant, sodass die Grenzlinie kein Wohnhaus tangiert. Entsprechend dem Gutachtens liegt der Schattenwurf (realer Wert) bei dem Gebäude Höltene Klinke 94 bei 1:47 h/Jahr. Die Schallschutzmaßnahme entlang der Bundesstraße (5,0 m hoch) wird Schalleinwirkungen und Schattenwurf auf das Plangebiet zusätzlich mindern. Eine Einschränkung der Bestandwindkraftanlagen durch die Planung ist nicht zu erwarten. Die Windenergieanlagen können auch nach Umsetzung der Wohnbaurechte im Rahmen der Bestandsgenehmigung betrieben werden.

Die Stadt Coesfeld plant voraussichtlich südlich des Wohngebiets keine zusätzlichen Konzentrationszonen für Windenergieanlagen, weil die Flächen sich langfristig eher für eine Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung eignen.

8) Weitere Themenpunkte

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

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

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

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

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

Der Verfasser des Baumgutachtens führt nicht die Bezeichnung „allgemein anerkannter Sachverständiger“, was aber auch für die Begutachtung nicht erforderlich ist. Die Stadt Coesfeld kennt den Sachverständigen seit vielen Jahren. Die Arbeitsergebnisse sind fachgerecht und nicht zu beanstanden. Eine bestimmte Qualifikation ist nicht vorgeschrieben.

C.2 Stellungnahmen und Mitteilungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß

insbesondere die Möglichkeit der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu begrenzen.

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

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

Bei der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden die fast 34.000 m³ geschützter Plaggenesch mit rund 17.000 Ökopunkten besonders bewertet und verursachten zusätzlichen Ausgleichsbedarf.

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

zu den Beschlussvorschlägen 1 und 2:

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

zu den Beschlussvorschlägen 3 und 4:

Nach den erfolgten öffentlichen Auslegungen und der Behördenbeteiligungen steht die abschließende Beschlussfassung an. Sie erfolgt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen mit den ergangenen Beschlüssen.

Außerdem sind beim Satzungsbeschluss die zusätzlichen Informationen aus den Berichten (z. B. Umweltbericht inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) den Gutachten (z. B. Verkehrsgutachten) über den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ und der Begründung zu beachten.

Nach dem Satzungsbeschluss erhalten die Absender:innen von Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung ein Antwortschreiben der Stadtverwaltung über die Abwägungs- und Beschlussfassung. Mit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt erlangt er Rechtskraft.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan Blatt 1
3. Bebauungsplan Blatt 2
4. Begründung
5. Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

6. Abwägungstabelle

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

7. Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
8. Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 8.1. mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 8.2. ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
9. Stellungnahmen öffentliche Auslegung
10. Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 10.1. mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 10.2. ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
11. Artenschutzrechtliche Prüfung
12. Baugrundvoruntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten
13. Baumgutachten
14. Energiekonzept
15. Geruchsgutachten
16. Schallgutachten
17. Verkehrsgutachten
18. Referenzliste Stöteler
19. Erläuterungsbericht zu den ökologischen Ausgleichmaßnahmen
20. GALK-Straßenbaumliste
21. Feuerwehrfahrkurve
22. Städtebaulicher Entwurf
23. Berechnung zur GRZ im Plangebiet
24. Geschossigkeit
25. Genehmigte Wohneinheiten Baugebiete
26. Bodenuntersuchung Erweiterung Regenrückhaltebecken
27. Übersichtsplan
28. Protokoll des öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermins
29. Präsentation des öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermins
30. Präsentation des öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermins, Offenlage Anlieger
31. Präsentation des öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermins, Offenlage Interessenten