

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

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise 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 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### **Inhalt**

<b>1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anregungen zum Thema Verkehr .....	2
1.2 Anregungen zum Thema Entwässerung .....	37
1.3 Anregungen zum Thema Umwelt.....	40
1.4 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen .....	52
1.5 Anregungen zum Thema Immissionen .....	62
1.6 Sonstige Anregungen .....	72
<b>2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>78</b>
<b>3. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>101</b>
3.1 Anregungen zum Thema Verkehr .....	101
3.2 Anregungen zum Thema Entwässerung .....	118
3.3 Anregungen zum Thema Umwelt.....	125
3.4 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen .....	135
3.5 Anregungen zum Thema Immissionen .....	153
3.6 Sonstige Anregungen .....	166
<b>4. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>174</b>

## 1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Die **frühzeitige Beteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom **15.07. bis zum 15.08.2020** statt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde auf eine Bürgerinformationsveranstaltung verzichtet. Um dennoch in einen gemeinsamen Austausch zu kommen, wurden lediglich die Anlieger, Einwender und Politiker zu einer internen Versammlung eingeladen. Veranstaltungsort am 07.10.2020 von ca. 18.00 – 20.00 Uhr war das Pädagogische Zentrum (Holtwicker Str. 4, 48653 Coesfeld). Anwesend waren rd. 35 Bürger. Nach kurzer Einleitung durch Herrn Backes (Stadt Coesfeld – Erster Beigeordneter) und Herrn Schmitz (Stadt Coesfeld – Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung, Verkehr) wurde die städtebauliche Konzeption vorgestellt. Weitergehende Aussagen zu den vorgestellten Inhalten, zum Planverfahren, zum städtebaulichen Konzept und zur planungsrechtlichen Umsetzung sind dem Protokoll zur Bürgerversammlung zu entnehmen.

In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 7) geäußert.

Die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sind im Folgenden, geordnet nach Themen, zusammengefasst.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden dem Rat in seiner Sitzung am 16.09.2021 zur vorläufigen Abwägung vorgelegt (Vorlage 245/2021). Die Beschlüsse wurden insgesamt wie von der Verwaltung vorgeschlagen gefasst. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben werden sie zum Satzungsbeschluss zur endgültigen Abwägung erneut vorgelegt. **Die Abwägungstabelle ist gegenüber dem Stand vom 16.09.2021 mit Ausnahme der Abwägung zur Anregung 1.3.3 unverändert.** Aufgrund einer in der Zwischenzeit in Kraft getretenen Änderung der Bauordnung NRW wurde hier eine Überarbeitung notwendig.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
<b>1.1 Anregungen zum Thema Verkehr</b>				
1.1.1	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.26, ST Nr. 1.39	Es wird angeregt, das Plangebiet an die Bundesstraße 525 anzuschließen. Anwohner befürchten eine Überlastung des Straßennetzes (Kleine Heide, Kalksbecker Weg, Höltene Klinke) durch den Baustellenverkehr und später durch den Anwohnerverkehr.	Eine dauerhafte Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße trägt Straßen.NRW als Vertreter des Straßenbaulastträgers nicht mit. Beim fraglichen Abschnitt der B 525 handelt es sich um eine anbaufreie Strecke außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Hier haben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs die oberste Priorität. Eine Anbindung des Gebietes hat unter diesen Gesichtspunkten negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen.	Der Anregung, das Plangebiet dauerhaft an die Bundesstraße 525 anzuschließen, wird nicht gefolgt.  <b>Beschlussvorschlag 1.1.1</b>

			<p>Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrssystems auch nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes nach. Auch unter Berücksichtigung des durch das Gebiet induzierten Neuverkehr kann der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden.</p> <p>Die untersuchten Knotenpunkte Kalksbecker Weg / Kleine Heide, Kalksbecker Weg / Höltene Klinke, Kalksbecker Weg / Kalksbecker Weg Nord, Kalksbecker Weg / Anbindung Wohngebiet, Rotdornweg / Kleine Heide sind nach der Verkehrsuntersuchung ohne verkehrliche Maßnahme leistungsfähig und sicher. Es bestehen auch bei Berücksichtigung des Wohngebietsverkehrs und des allgemeinen Verkehrsanstieges an den Knotenpunkten sehr gute Verkehrsqualitäten. Die Belastungen bleiben auch weiterhin unterhalb der Angaben für verträgliche Verkehrsbelastungen nach RAST 06. Damit kann eine Überlastung des Verkehrssystems ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Höltene Klinke ist, obwohl sie durch ein Wohngebiet führt, eine Kreisstraße, die der Abwicklung des innerörtlichen und regionalen Verkehrs dient und deswegen auch leistungsfähig genug, um den späteren Baustellenverkehr aufzunehmen.</p>	
1.1.2	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.9, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.11, ST Nr.	Es wird angeregt, den Baustellenverkehr über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 525 abzuwickeln. Anwohner befürchten eine Überlastung	Eine auf 3 Jahre begrenzte Baustellenzufahrt, die durch Beschleunigungs- und Ausfahrstreifen eine Mindestgeschwindigkeit von 70 km/h auf	Der Anregung wird durch die Anlage einer zeitlich befristeten Baustellenzufahrt zur

	1.12, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.14, ST Nr. 1.15, ST Nr. 1.18, ST Nr. 1.19, ST Nr. 1.20, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.25, ST Nr. 1.26, ST Nr. 1.30, ST Nr. 1.31, ST Nr. 1.34, ST Nr. 1.36, ST Nr. 1.39	des Straßennetzes (Kleine Heide, Kalksbecker Weg, Höltene Klinke) durch den Baustellenverkehr.	<p>der Bundesstraße sicherstellt, konnte die Stadtverwaltung mit dem Straßenbaulastträger aushandeln. Der Baustellenverkehr für die Baugebietserschließungsmaßnahmen und die ersten Häuser wird über diese Baustellenzufahrt abgewickelt. Die zeitliche Befristung ist auch dadurch begründet, dass die Lärmschutzwand zur Bundesstraße zwingend geschlossen werden muss, wenn die ersten Häuser hinter der Lärmschutzwand bezogen werden, um eine erhöhte Lärmeinwirkung auszuschließen und so gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. In diesen drei Jahren bleibt das vorhandene Straßennetz von dem überwiegenden Baustellenverkehr unbehelligt.</p> <p>Da nicht alle Häuser zeitgleich gebaut werden und die Baustellenzufahrt zeitlich befristet ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Baustellenverkehr für die letzten Häuser über das heutige Straßennetz fließen wird. Dann wird aber bereits die neue Anbindung des Baugebietes vom Kalksbecker Weg befahrbar sein und der Baustellenverkehr kann über die Straßen des Vorbehaltsnetzes z.B. zur Bundesstraße B 525 fließen. Die heutige Zufahrt über die Höltene Klinke ist dann bereits für den motorisierten Verkehr ebenso wie der bisherige Privatweg vom Kalksbecker Weg</p>	Bundesstraße 525 entsprochen.  <b>Beschlussvorschlag 1.1.2</b>
--	--	--	--	--

			gesperrt und nur noch für Fußgänger und Radfahrer durchlässig.	
1.1.3	ST Nr. 1.5, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.9, ST Nr. 1.10, ST Nr.1.11, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.20, ST Nr. 1.27, ST Nr. 1.33, ST Nr. 1.36, ST Nr. 1.37, ST Nr. 1.39	Es wird befürchtet, dass Schwertransporte Erschütterungen verursachen, die zu Schäden an den Häusern und Straßen führen können. Schriftlich soll festgelegt werden, dass der Bauträger für den Erhalt und die Wiederherstellung von Verkehrswegen in mindestens dem aktuellen Zustand verantwortlich ist.	<p>Der Baustellenverkehr über die Bestandsstraßen wird durch die zeitlich befristete Baustellenzufahrt zur B 525 sehr stark reduziert.</p> <p>Der Privatweg Kalksbecker Weg und der Abschnitt Höltene Klinke südlich des Kalksbecker Wegs werden für den motorisierten Verkehr frühzeitig abgebunden. Die Zufahrten sind lediglich für die Anlieger vorgesehen.</p> <p>Bauschäden durch Erschütterungen durch den zusätzlichen zeitlich befristeten Baustellenverkehr sind nicht zu erwarten. Es sind keine punktuellen Arbeiten und keine Rammarbeiten an den Bestandsstraßen vorgesehen. Die Straßen werden lediglich befahren. Zudem liegen die Häuser nicht direkt an der Straße, sondern durch die Gehwege und Vorgärten wird ein gewisser Abstand gewahrt.</p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren für die Straßen und Gebäude ist unüblich und nicht vorgesehen. Der Zustand der Straßen wird, um sich einen Gesamtüberblick zu verschaffen, aufgenommen. Spätere Aussagen können dadurch bestätigt bzw. widerlegt werden.</p> <p>Bei dem Kalksbecker Weg, der Kleinen Heide und der Höltenen Klinke handelt es sich um öffentliche Straßen, die für einen gewissen Verkehrsfluss – auch mit</p>	<p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.3</b></p>

			<p>Schwerlastverkehr – ausgelegt sind. Die Baustellenzufahrt sorgt bereits für eine große Entlastung der Straßen.</p> <p>Der Kalksbecker Weg befindet sich in keinem neuwertigen Zustand. Die Zufahrtsstraßen Kleine Heide und Kalksbecker Weg (ab Am Wietkamp) wurden im Jahr 1980 fertiggestellt. Die Straßen sind somit bereits 41 Jahre alt und werden mittelfristig zu erneuern sein.</p>	
1.1.4	<p>Anregung aus der Bürgeranhörung,</p> <p>ST Nr. 1.4, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.9, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.11, ST Nr. 1.12, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.14, ST Nr. 1.15, ST Nr. 1.18, ST Nr. 1.19, ST Nr. 1.20, ST Nr. 1.22, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.25, ST Nr. 1.26, ST Nr. 1.27, ST Nr. 1.28, ST Nr. 1.30, ST Nr. 1.31, ST Nr. 1.35,</p>	<p>Der Mehrverkehr durch das Baugebiet (Baustellenverkehr und Anwohnerverkehr) stellt ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für die Kinder der Anlieger, u.a. auf den Wegen zum Kindergarten oder zur Schule, dar. Der Kreuzungsbereich Kalksbecker Weg – Kleine Heide wird explizit genannt. Es werden Maßnahmen zum Schutz der Kinder angeregt.</p>	<p>Die Verwaltung hat das Thema Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung des vorliegenden Verkehrsgutachtens eingehend untersucht und bewertet. Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrssystems auch nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes nach.</p> <p>Als Maßnahme zur weiteren Verbesserung der Verkehrssicherheit empfiehlt das Gutachten eine Mittelinsel als Querungshilfe im Kalksbecker Weg auf Höhe der Anbindung des neuen Wohngebietes:</p> <p><i>„Um die Sicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr und insbesondere für den Schülerverkehr zu erhöhen, ist eine Querungshilfe in Form einer Mitteltrennung zu empfehlen. Diese bietet sich aufgrund der Kurvenlage und der eingeschränkten Sichtverhältnisse im westlichen Arm des Knotenpunktes 3 (Kalksbecker Weg / Anbindung) an.“</i></p>	<p>Der Anregung wird im Bebauungsplan durch die Vorbereitung einer Querungshilfe am Ortseingang auf dem Kalksbecker Weg entsprochen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.4.1</b></p> <p>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.</p>

	<p>ST Nr. 1.36, ST Nr. 1.39</p>		<p>Diese Empfehlung wurde in die Planungen aufgenommen und soll im Zuge der Erschließungsarbeiten umgesetzt werden.</p> <p>Die Querungshilfe ist auch deshalb erforderlich, weil aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten der Bau eines durchgehenden Gehweges auf der Südseite des Kalksbecker Weges zwischen der Anbindung des neuen Gebietes und der Kleinen Heide nicht geschaffen werden kann. Gleichzeitig kann eine Mittelinsel unmittelbar im Anschluss an den Kurvenbereich aber auch als geschwindigkeitsreduzierendes Element angesehen werden (siehe Beispiel Bergallee).</p> <p>Der Bereich liegt bislang außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der dazu keine Regelungen trifft. Daher wird für die entsprechenden Flurstücke ein Aufstellungsbeschluss gefasst.</p> <p>Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit empfiehlt die Verwaltung insbesondere im Zusammenhang mit der Schulwegsicherung. Die Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h für den Kalksbecker Weg wurde bereits im aktuell rechtlich zulässigen Umfang ausgeweitet. Zur näheren Erläuterung: beim Kalksbecker Weg handelt es sich um eine Straße des so genannten Vorbehaltsnetzes. Auf solchen Hauptverkehrsstraßen ist die Ausweisung</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 1.1.4.2</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.4.3</b></p>
--	-------------------------------------	--	--	---

			<p>einer Tempo 30-Zone nicht zulässig. Streckenbezogen kann die Geschwindigkeit im Umfeld von Altenheimen, Schulen, Kindergärten etc. oder bei Vorliegen einer ganz besonderen Gefahrensituation eingeschränkt werden. Die maximale Länge einer solchen Geschwindigkeitsbeschränkung im Umfeld z.B. eines Kindergartens beträgt 300 m. Ob darüber hinaus eine weitergehende Beschränkung der Geschwindigkeiten auf dem Kalksbecker Weg möglich ist, wird durch die Straßenverkehrsbehörde unter Einbeziehung des Kreises als Straßenbaulasträger und Kreispolizeibehörde geprüft.</p> <p>Einen weiteren Untersuchungsschwerpunkt bildet die Kleine Heide, die zukünftig aus dem neuen Gebiet heraus als Schulweg dient. Die kleine Heide ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen, weist heute aber sehr schmale Gehwege auf, die zu den Abholterminen mitunter mit Müll- und Reststoffbehälter zugestellt werden, wodurch die Kinder auf die Fahrbahn ausweichen müssen.</p> <p>Grundsätzlich können die Schulkinder auch zukünftig den Rotdornweg nutzen, um zur bereits heute vorhandenen Querungsmöglichkeit (Fahrbahneinengung) am Kalksbecker Weg auf Höhe der Maria-Frieden-Grundschule zu kommen. Dennoch hält die Verwaltung es für sinnvoll, die Kleine Heide im Zusammenhang mit der</p>	
--	--	--	--	--



			<p>Erschließung des neuen Gebietes sicherer zu gestalten. Im Einzelnen schlägt sie hierfür die folgenden Maßnahmen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plateauflästerung als geschwindigkeitsreduzierendes Element (siehe auch Anregung 1.1.7)</li> <li>• Verbesserte Gestaltung der Kreuzung Kleine Heide/Rotdornweg</li> <li>• Verbreiterung der Gehwege entlang der Kleinen Heide</li> <li>• Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über den Kalksbecker Weg in der Kreuzung mit der Kleinen Heide</li> </ul> <p>Die Verwaltung wird eine Planung zur Umgestaltung des Straßenraumes in diesem Bereich erarbeiten. Die Verwaltung stimmt die Planung mit den Anliegern ab und legt sie dem Rat zur Beschlussfassung vor. Eine solche Detailbetrachtung kann aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung sein.</p> <p>Das Plangebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich angelegt. Als Kreisstraße fällt der Kalksbecker Weg in die Zuständigkeit des Kreises Coesfeld. Die Stadtverwaltung arbeitet an einer durchgängigen 30 km/h Geschwindigkeitsbeschränkung, die kein Gegenstand des Bauleitverfahrens ist.</p>	
1.1.5	Anregung aus der Bürgeranhörung,	Es wird eine Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Kalksbecker Weg angeregt. Die Anwohner gehen zudem von einer	Eine Bewertung der angeregten Geschwindigkeitsreduzierungen erfolgt unter der Anregung 1.1.4. Der Bebauungsplan bereitet eine	Der Anregung, den Verkehr z.B. durch Bodenschwellen zu verlangsamen, wird im Rahmen des

	<p>ST Nr. 1.1, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.14, ST Nr. 1.36, ST Nr. 1.39</p>	<p>Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten aus. Durch eine Bodenschwelle oder eine Verkehrsberuhigung könnte man die Gefahr für Kinder sowie ein- und ausfahrende Pkw aus bzw. in das Baugebiet minimieren. Zudem wird die Sicht durch seitlich parkende Autos eingeschränkt.</p>	<p>Linksabbiegerspur mit Überquerungshilfe auf dem Kalkbecker Weg vor. Die optische Verengung fördert bei den Verkehrsteilnehmern die Aufmerksamkeit und kann unmittelbar im Anschluss an den Kurvenbereich als geschwindigkeitsreduzierendes Element angesehen werden (siehe Beispiel Bergallee). Ansonsten weist das Verkehrsgutachten nach, dass der Verkehr auch nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes leistungsfähig und sicher abgewickelt werden kann. Weitere geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen hält die Verwaltung daher nicht für notwendig.</p> <p>Die Sichtbeziehungen im Knotenpunkt Kalksbecker Weg/Kleine Heide werden im Rahmen der Planung einer Querungshilfe im dortigen Bereich überprüft. Entsprechendes gilt für die Sichtbeziehungen im Bereich der neuen Anbindung des Gebietes an den Kalksbecker Weg. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Linksabbiegespur einschließlich Mittelinseln ist die Einhaltung der Sichtdreiecke nachzuweisen.</p> <p>Nach den Anwohneräußerungen sind die Behörden den Anmerkungen der Anwohner nicht ausreichend nachgegangen. Die Stadtverwaltung nimmt Kontakt zu den zuständigen Behörden auf, um Geschwindigkeitskontrollen anzustoßen.</p>	<p>Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.5</b></p> <p>Weitergehende Beschlussvorschläge unter der Anregung 1.1.4, die wie folgt lauten:</p> <p>1.1.4.1 Der Anregung wird im Bebauungsplan durch die Vorbereitung einer Querungshilfe am Ortseingang auf dem Kalksbecker Weg entsprochen.</p> <p>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.</p> <p>1.1.4.3 Die Verwaltung wird beauftragt, zu</p>
--	---	---	---	--

			Die Überprüfung von Verkehrsteilnehmern ist nicht Gegenstand dieses Bauleitverfahrens.	prüfen, ob eine weitergehende Beschränkung der Geschwindigkeiten auf dem Kalksbecker Weg möglich ist und diese bei einem positiven Ergebnis umzusetzen.
1.1.6	ST Nr. 1.14, ST Nr. 1.36	Die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs am Kalksbecker Weg wird angeregt. Die Tempo 30-Zone soll von der Maria-Frieden-Kirche bis mindestens zur Höltenen Klinken ausgeweitet werden.	Beim Kalksbecker Weg handelt es sich um eine Kreisstraße, als klassifizierte Straße ist sie Bestandteil des so genannten Vorbehaltssnetzes. Die Straßen des Vorbehaltssnetzes nehmen den nicht ausschließlich zur Erschließung dienenden Verkehr auf. Tempo 30-Zonen und verkehrsberuhigte Bereiche (die so genannte „Spielstraße“) dürfen laut Gesetz nur abseits dieses Vorbehaltssnetzes angeordnet werden. Alleine aufgrund der rechtlichen Vorgaben kann der Anregung auf Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches oder einer Tempo 30-Zone also nicht entsprochen werden. Unter bestimmten Voraussetzungen ist die Einrichtung einer streckenbezogenen Geschwindigkeitsbeschränkung möglich. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich unter der Anregung 1.1.4.	Beschlussfassung unter der Anregung 1.1.4, die wie folgt lautet:  1.1.4.4 Der Anregung wird im Bebauungsplan durch die Vorbereitung einer Querungshilfe am Ortseingang auf dem Kalksbecker Weg entsprochen.  1.1.4.5 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

				<p>den Bürgern abzustimmen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.</p> <p>1.1.4.6 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.</p>
1.1.7	ST Nr. 1.35, ST Nr. 1.36	Die Anwohner gehen von einer Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (30 km/h) auf der Kleinen Heide aus. Ein Großteil der von Süden kommenden Autofahrer fahre die Brücke über die B 525 mit hoher Geschwindigkeit hinunter. Bauliche Maßnahmen und Geschwindigkeitskontrollen werden angeregt.	Gemäß des Verkehrsgutachtens sind grundsätzlich keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Der Anregung kann aus Sicht der Verwaltung aber durchaus gefolgt werden. Das Straßengefälle in Richtung Ortseingang verleitet durchaus zu höheren Geschwindigkeiten. Um die Geschwindigkeit insbesondere im Ortseingangsbereich deutlich zu reduzieren, kann eine Plateauaufpflasterung ein probates Mittel sein. In Bezug auf die Straßenraumgestaltung der Kleinen Heide wurden weitere Anregungen vorgebracht. Die Verwaltung wird daher eine Planung zur Umgestaltung des Straßenraumes in diesem Bereich erarbeiten. Hier wird dann	<p>Beschlussfassung unter Anregung 1.1.4, die wie folgt lauten:</p> <p>1.1.4.7 Der Anregung wird im Bebauungsplan durch die Vorbereitung einer Querungshilfe am Ortseingang auf dem Kalksbecker Weg entsprochen.</p> <p>1.1.4.8 Die Verwaltung wird beauftragt, für die Straße Kleine Heide (Ortseingang bis Kalksbecker Weg)</p>

			<p>auch die Einrichtung einer Platauaufpflasterung geprüft. Die Verwaltung stimmt die Planung mit den Anliegern ab und legt sie dem Rat zur Beschlussfassung vor. Eine solche Detailbetrachtung kann aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung sein.</p> <p>Darüber hinaus nimmt die Verwaltung Kontakt zu den zuständigen Behörden auf, um Geschwindigkeitskontrollen anzustoßen. Die Überprüfung von Verkehrsteilnehmern ist aber ebenfalls nicht Gegenstand dieses Bauleitverfahrens.</p>	<p>unter Abwägung der vorgebrachten Anregungen eine Planung zur Straßenumgestaltung zu erarbeiten, mit den Bürgern abzustimmen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.</p> <p>1.1.4.9 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.</p>
1.1.8	ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, im Plangebiet auf eine Verkehrsberuhigung zu verzichten. Das „Stop and Go“ sei lauter als ein vorbeifolgendes Auto.	Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine verkehrsberuhigt ausgebaute Mischverkehrsfläche. Die Erfahrungen aus den Baulandentwicklungen der vergangenen Jahre zugrunde gelegt, kann gesagt werden, dass dies den Wünschen der zukünftigen Bewohner entspricht. Erfahrungsgemäß ziehen viele junge Familien in Neubaugebiete, den Kindern bietet sich die Möglichkeit sicher auf der	Der Anregung, im Plangebiet auf eine Verkehrsberuhigung zu verzichten, wird nicht gefolgt. <b>Beschlussvorschlag 1.1.8</b>

			<p>Straße zu spielen. Im verkehrsberuhigten Bereich gilt die Schrittgeschwindigkeit, von einem Stop and Go kann keine Rede sein. Mit einer übermäßigen Lärmentwicklung ist nicht zu rechnen. Aufgrund des Verkehrs im Plangebiet sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, diese ergeben sich durch den Kalksbecker Weg und die Bundesstraße.</p>	
1.1.9	ST Nr. 1.36	<p>Es wird angeregt, dass das Parken auf der Kleinen Heide weiterhin zulässig sein soll (auch direkt an der westlichen Einmündung, Kleine Heide 53).</p>	<p>Das Parken an der Kleinen Heide ist heute nicht geregelt. Damit greifen die allgemeinen rechtlichen Vorgaben der StVO. Diese schreibt z.B. einen Abstand beim Parken an einer Kreuzung von mindestens 5 Metern vor. Dieser muss sowohl vor als auch hinter der Kreuzung eingehalten werden und wird ab den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten gemessen. Verläuft rechts neben der Fahrbahn ein Fahrradweg, gilt sogar ein Mindestabstand von 8,0 Metern vor und hinter der Kreuzung. Ob das Parken zukünftig weiterhin möglich ist, hängt von der zukünftigen Straßenraumgestaltung ab. Das Parken auf der Fahrbahn erfordert eine Mindestbreite der Fahrbahn von 5 m. Heute weist die Kleine Heide eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m auf. Sollte der Gehweg zur Verbesserung der Verkehrssicherheit verbreitert werden, wie dies von einigen Bürgern angeregt wurde, könnte dies dazu führen, dass das Parken zukünftig nicht mehr möglich ist. Parkende Fahrzeuge bilden grundsätzlich Sichthindernisse, die ein sicheres Queren der Fahrbahn</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des Straßenraums der Kleinen Heide geprüft, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.9</b></p>

			beeinträchtigen können. Auch dies ist bei den weiteren Überlegungen zu berücksichtigen. Dieser Belang kann aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden, sondern ist im Rahmen der Ausführungsplanung zur Umgestaltung der Straße zu betrachten.	
1.1.10	ST Nr. 1.35, ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, einen kleinen Kreisverkehr Kleine Heide/Rotdornweg/ Kalksbecker Heide einzurichten, um die Geschwindigkeit der Autofahrer zu verringern.	Der Raum für einen kleinen Kreisverkehr könnte nur zu Lasten des Plangebietes und der Altanlieger westlich der Kleinen Heide bereitgestellt werden. Die Verkehrsanbindung an die Bestandsstraßen wäre durch die verschobene Lage nicht idealtypisch. Hingegen ist der Bau einer klassischen Kreuzung unproblematisch. Sie ist leistungsfähig und sicher. Durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen der Ausführungsplanung auszuarbeiten sind, wird die Gestaltung der Kreuzung optimiert und die Verkehrssicherheit verbessert. Hierzu kann z.B. auch eine Plateaufläpflasterung südlich der Einmündung zur Reduzierung der Geschwindigkeiten gehören.	Der Anregung, in der Kreuzung Kleine Heide/Rotdornweg einen Kreisverkehr einzurichten, wird nicht gefolgt.  <b>Beschlussvorschlag 1.1.10</b>
1.1.11	Anregung aus der Bürgeranhörung	Es wird angeregt, dass für die Kleine Heide zu den Schulzeiten ein Einbahnstraßenverkehr eingerichtet werden soll. Zu den Müllabholzeiten weichen Kinder mitunter auf die Fahrbahn aus.	Der motorisierte Verkehr gelangt ins Plangebiet über die neue Anbindung vom Kalksbecker Weg und über die Kleine Heide. Der Anwohnerverkehr verteilt sich durch die Lage der Straßen optimal fast gleichmäßig auf die Zufahrten. Eine Einbahnstraßenregelung führt zur einer Verkehrsverlagerung und damit zu einer Mehrbelastung der Straßen innerhalb des	Der Anregung, einen Einbahnstraßenverkehr zu den Schulzeiten an der Kleinen Heide einzurichten, wird nicht entsprochen.  <b>Beschlussvorschlag 1.1.11</b>

			<p>Gebietes und des Kalksbecker Weges. Für den Quell- oder Zielverkehr des neuen Gebietes hätte eine Einbahnstraßenregelung zur Folge, dass viele Fahrten innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches bis zum Kalksbecker Weg als übergeordneter Straße länger als die rechtlich zulässigen 300 m werden.</p> <p>Die untersuchten Knotenpunkte Kalksbecker Weg / Kleine Heide und Rotdornweg / Kleine Heide sind nach der Verkehrsuntersuchung ohne verkehrliche Maßnahme leistungsfähig und sicher. Es bestehen auch bei Berücksichtigung des Wohngebietsverkehrs und des allgemeinen Verkehrsanstieges an den Knotenpunkten sehr gute Verkehrsqualitäten. Die Belastungen in den Straßen selber bleiben auch weiterhin unterhalb der Angaben für verträgliche Verkehrsbelastungen nach RAST 06. Die Einführung einer Einbahnstraßenregelung ist also auch unter diesen Aspekten nicht erforderlich.</p> <p>Zu den Müllabholzeiten weichen Kinder mitunter auf die Fahrbahn aus. Die Behälter sind an den Fahrbahnrand abzustellen, damit Kinder sicher hinter den Behältern über den dort recht schmalen Bürgersteig gehen können.</p> <p>Zur Verbesserung der Situation ist die Verbreiterung eines Gehwegs angedacht. Die Verwaltung wird eine Planung zur Umgestaltung des Straßenraumes in</p>	
--	--	--	---	--



			<p>diesem Bereich erarbeiten. Ob die östliche oder westliche Seite verbreitert wird, wird noch im Rahmen der Planung geprüft. Eine Beschlussfassung zu diesem Punkt erfolgt unter der Anregung 1.1.4</p> <p>Auch wenn die deutschlandweit angewandte Bewertung eine sehr gute verkehrliche Situation zeigt, ist die Stadtverwaltung bemüht, die Verkehrssituation kontinuierlich zu verbessern.</p>	
1.1.12	ST Nr. 1.35	Es wird angeregt, die Brücke (Kleine Heide) über die Bundesstraße zurückzubauen und eine Lichtsignalkreuzung an der Kreuzung B 525/Kleine Heide zu bauen.	<p>Eine auf maximal 3 Jahre begrenzte Baustellenzufahrt von der Bundesstraße 525 wird vom Straßenbaulastträger mitgetragen. Eine dauerhafte Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße lehnt der Straßenbaulastträger ab. Beim fraglichen Abschnitt der B52 handelt es sich um eine anbaufreie Strecke außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Hier haben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs die oberste Priorität. Niveaugleiche, durch Lichtsignalanlagen geregelte Kreuzungen sind unfallträchtiger und verzögern den Verkehr im Vergleich zur heutigen Brückenlösung. Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrssystem auch nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes nach und gibt Empfehlungen, wie die Sicherheit weiter verbessert werden kann. Diese konkreten Empfehlungen sind außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.</p>	<p>Der Anregung, eine Lichtsignalkreuzung B 525/ Kleine Heide zu bauen, wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.12</b></p>

			Nähere Angaben hierzu können der Abwägung zur Anregung 1.1.1 entnommen werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.	
1.1.13	ST Nr. 1.35, ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, entlang des Grundstücks Kleine Heide 53 nur einen Fahrrad-/Fußgängerweg vorzusehen. Der Autoverkehr soll separat geleitet werden, indem die Anbindung Kleine Heide um eine Häuserzeile nach Süden (Richtung Brücke über die Bundesstraße) verschoben wird. Alternativ sei auch die östliche Anbindung ausreichend.	Der Rotdornweg schließt gegenüber der geplanten Anbindung an die Kleine Heide an, sodass eine Kreuzung entsteht. Eine Verlegung der Zufahrt um eine Häuserzeile würde zu einer versetzten Zufahrt im Verhältnis zum Rotdornweg führen, wodurch die Verkehrsteilnehmer irritiert werden und zusätzliche Konfliktsituationen beim Ausfahren entstehen. Eine solche Anbindung wäre der Verkehrssicherheit abträglich.	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.  <b>Beschlussvorschlag 1.1.13</b>
1.1.14	ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Grundstücks Kleine Heide 53 zur nördlichen Erschließungsstraße festzusetzen.	Das Eckgrundstück Kleine Heide 53 bedarf keiner Erschließung aus dem Plangebiet. Die benachbarten Häuser 55 und 57 werden von dort aber erschlossen. Mit der Anregung eines Zu- und Abfahrtsverbotes sollen Erschließungsbeiträge vermieden werden.  Der Erschließungsvertrag zwischen Bauträger und Stadt sichert die Kostenübernahme der Erschließungsanlagen (u.a. Verkehrsanlagen, Anbindung an bisherigen Privatweg und Höltene Klinke, öffentliche Grünflächen, Beleuchtung, Beschilderung). Anliegerbeiträge werden nicht erhoben.	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.  <b>Beschlussvorschlag 1.1.14</b>

			<p>Für die nördlich an die neue Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke ergibt sich eine weitere Möglichkeit der Erschließung. Diese kann z.B. bei einem Neubau oder für einen weiteren Stellplatz genutzt werden.</p> <p>In Zukunft kommen Straßenbaubeiträge nach KAG auf die Anlieger zu, für die sich die Möglichkeit der Erschließung über eine Straße des Plangebiets ergibt. Unselbständige Grünflächen und Parkflächen sind dabei unerheblich. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beträge richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der städtischen Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Von den Beiträgen betroffen sind die Grundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 116, 118, 120, 120a, 122 und 136, Höltene Klinke 86, 86a, 93 und 94. Die Beiträge sind frühestens nach 25 Jahren zu entrichten.</p> <p>Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke) und die ausschließlich mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut sind, sieht die Satzung Sonderregelungen vor.</p>	
--	--	--	---	--

1.1.15	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.11, ST Nr. 1.37	Es wird angeregt, den Schleichwegverkehr über den Isfelder Weg zur Bundesstraße zu unterbinden.	<p>Hierbei handelt es sich um keine neue Problematik. Tatsächlich nutzen bereits heute einige Verkehrsteilnehmer den Isfelder Weg, um von der Bundesstraße kommend nicht über die Daruper Straße, Höltene Klinke zum Kalksbecker Weg fahren zu müssen.</p> <p>Grundsätzlich soll der Verkehr vom Isfelder Weg über die Höltene Klinke (Kreisstraße K 12) und die Daruper Straße (Kreisstraße K 46) zur Bundesstraße fahren. Die Nutzung der beschriebenen Abkürzung ist nicht vorgesehen. Eine Sperrung der Verbindung hätte aber auch negative Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Verkehr und hätte auch eine Mehrbelastung der Höltenen Klinke zur Folge. Eine Sperrung der Abkürzung hält die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht für verhältnismäßig. Eine nachhaltige Lösung kann nur durch den Bau einer Umgehungsstraße (siehe Anregung 1.1.16) geschaffen werden.</p>	<p>Der Anregung, den Schleichwegverkehr über den Isfelder Weg zur Bundesstraße zu unterbinden, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.15</b></p>
1.1.16	Anregung aus der Bürgeranhörung	Es wird angeregt, die Kreisstraße 12 (Daruper Straße) durch eine Umgehungsstraße zu verlegen, um die Höltene Klinke dann zurückzubauen.	Der Kalksbecker Weg östlich der Höltenen Klinke und die Höltene Klinke nördlich des Kalksbecker Weges bilden Abschnitte der Kreisstraße K 48. Als klassifizierte Straßen sind sie Bestandteil des so genannten Vorbehaltsnetzes. Die Straßen des Vorbehaltsnetzes nehmen den nicht ausschließlich zur Erschließung dienenden Verkehr auf. Als städtische Hauptverkehrsstraße gehört der Kalksbecker Weg westlich der Höltenen Klinke ebenfalls zum Vorbehaltsnetz. Das	<p>Der Anregung zum Bau einer Umgehungsstraße zur Verlegung der Kreisstraße wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.16</b></p>

			<p>Verkehrsgutachten weist nach, dass das Verkehrsaufkommen an allen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Weiter belegt das Gutachten, dass die Belastungen unterhalb der Angaben für verträgliche Verkehrsbelastungen nach RSt 06 liegen. Somit kann insgesamt von einer verträglichen Abwicklung des Verkehrs ausgegangen werden. Eine Umgehungsstraße ist somit grundsätzlich nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz kann sie aber zur Entlastung des Kalksbecker Weges und der Höltenen Klinke aus städtischer Sicht durchaus sinnvoll sein. Zur Realisierung einer solchen Umgehungsstraße ist aber im Regelfall ein aufwändiges Planfeststellungsverfahren erforderlich. Der Bau ist sehr kostenintensiv, die Stadt müsste die nicht geförderten Kostenanteile übernehmen. Eine Realisierung im Zuge des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht möglich. Mittelfristig wird die Stadt gemeinsam mit dem Kreis entscheiden, ob ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden soll.</p>	
1.1.17	ST Nr. 1.6	<p>Es wird mitgeteilt, dass die im Begründungsvorentwurf skizzierte Verbindung über die Kleine Heide zum südlichen Gewerbegebiet keine direkte Verbindung sei. Es handelt sich dabei um einen Schleichweg, der durch eine Spielstraße zur Dülmener Straße führt,</p>	<p>Die eigentliche verkehrliche Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Dülmener Straße und den südlichen Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt über den Kalksbecker, den Druffels Weg</p>	<p>Die Mitteilung wird in der Begründung berücksichtigt. Weitere Maßnahmen, die über die beschriebenen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung hinausgehen, werden im</p>

		über die man dann das Gewerbegebiet erreichen kann.	<p>und die Dülmener Straße als Straßen des Vorbehaltsnetzes.</p> <p>Bei der angesprochenen Wegeverbindung handelt es sich um einen Wirtschaftsweg. Von der Kleinen Heide, die über die Bundesstraße führt, gelangt man zur Straße Am Ächterott. Diese führt zunächst als verkehrsberuhigter Bereich durch ein Wohngebiet und dann weiter als Tempo 30-Zone zur Dülmener Straße. Eine Untersuchung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes östlich des Erlenweges hat gezeigt, dass die Verkehrsbelastung im verkehrsberuhigten Bereich insgesamt als gering anzusehen ist und deutlich innerhalb der Vorgaben für einen solchen Bereich bleibt. Probleme ergeben sich eher dadurch, dass viele Verkehrsteilnehmer den Bereich lediglich durchfahren (und eben keine Anlieger sind). Das führt dazu, dass die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit häufig nicht eingehalten wird. Eine Abbindung dieser Verbindung hält die Verwaltung aufgrund der geringen Verkehrsbelastung aber nicht für gerechtfertigt. Vielmehr wurden gemeinsam mit den direkten Anliegern verkehrsberuhigende Maßnahmen entwickelt (3 Plateauaufpflasterungen im Abschnitt von einer Länge von ca.80 m). Diese sollen im Jahr 2021 realisiert werden.</p>	<p>Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht ergriffen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>1.1.17</b></p>
1.1.18	ST Nr. 1.16	Es wird angeregt, dass eine bestehende Zu- oder Abfahrt nicht mehr über den	Abbiege- und Durchfahrtsverbote und Geschwindigkeitsbegrenzungen kann ein	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		Birken- und Lärchenweg möglich sein soll. Die Schleichwege zur Dülmener Straße sollen unterbunden werden, Geschwindigkeitsüberschreitungen sind üblich.	Bauleitverfahren nicht vorgeben. Die Situation im Straßennetz ist auch vor dem Hintergrund dieses Bauleitverfahrens zu bewerten und ggf. eine entsprechende Beschilderung von der Straßenverkehrsbehörde anzuordnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solche Verbote zu Verkehrsverlagerungen und damit zu Mehrbelastungen auf anderen Straßen führen und auch für die Anlieger mit Umwegen verbunden sind.	
1.1.19	ST Nr. 1.2, ST Nr. 1.3, ST Nr. 1.4, ST Nr. 1.15, ST Nr. 1.17, ST Nr. 1.18, ST Nr. 1.19, ST Nr. 1.27, ST Nr. 1.28, ST Nr. 1.32	Es wird angeregt, die Höltene Klinke nicht zur Erschließung des Neubaugebietes zu benutzen, weil der Abschnitt unzureichend ausgebaut ist und Gefährdungspotential insbesondere für Kinder besteht. Die Kinder nutzen die Verkehrsfläche zum Spielen und überqueren die Höltene Klinke nördlich des Kalksbecker Weges auf ihrem Schulweg. Auch für den Weg zur Kita (Kleine Heide) ergibt sich eine Gefahr. Zudem bestehe nördlich des Kalksbecker Weges ein Parkplatzproblem, was durch das Baugebiet nicht noch größer werden soll.	Die Planung sieht eine Abbindung der Höltene Klinke zum Plangebiet vor. Stattdessen erhält das Plangebiet weiter östlich eine eigene Zufahrt vom Kalksbecker Weg. Die Höltene Klinke erschließt nur noch die Anwohnergrundstücke und bleibt nach Süden ins Plangebiet durchlässig für Fußgänger und Radfahrer. Der Baustellenverkehr wird über die Baustellenzufahrt von der Bundesstraße und bei Spätbauten über die neue Anbindung vom Kalksbecker Weg geführt werden.	Der Anregung wird gefolgt, die Höltene Klinke südlich des Kalksbecker Weges wird nicht der motorisierten Erschließung des Plangebietes dienen.  <b>Beschlussvorschlag 1.1.19</b>
1.1.20	ST 1.8	Die Unübersichtlichkeit der Kreuzung Höltene Klinke/Kalksbecker Weg wird bemängelt. Wenn man mit dem Pkw aus Richtung Plangebiet kommend den Kalksbecker Weg überqueren möchte, müsste man sich weit in die Straße reintasten, um einen Überblick zu	Die Höltene Klinke wird vom Plangebiet abgebunden. Nur für Fußgänger und Radfahrer bleibt die Durchlässigkeit erhalten.  Das Verkehrsgutachten sieht an der Kreuzung kein Handlungserfordernis. Zur Sicherheit der Bestandsanlieger, sowie der	Es ist kein Beschluss erforderlich.

		<p>bekommen. Zur Verbesserung der Situation wird die Montage eines Spiegels vorgeschlagen.</p>	<p>zusätzlichen Fußgänger und Radfahrer aus dem neuen Gebiet wird die Situation nochmals geprüft. Das Anbringen eines Verkehrsspiegels liegt in der Entscheidungsbefugnis des Straßenbulasträgers, eine Entscheidung kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden.</p>	
1.1.21	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.9, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.24	<p>Es wird angeregt den Privatweg (Kalksbecker Weg), den die Anwohner auf eigene Kosten angelegt haben, nicht zur Erschließung des Plangebiets zu nutzen, weil er nicht dafür ausgebaut ist. Die Breite der Straße beträgt nur ca. 5,0 m und entspricht nicht den Anforderungen einer öffentlichen Straße (u.a. Drainagerohre).</p> <p>Es wird der Zeitpunkt erfragt, wann der Weg für Kraftfahrzeuge gesperrt wird, an welcher Stelle die Sperrung erfolgt, ab wann der Weg in städtisches Eigentum übergeht, ob der Wegebau komplett erneuert wird, was mit der Pflasterung passiert, ob die bestehende Höhenlage des Weges übernommen wird, der Parkraum (Tierarztpraxis) erhalten bleibt und Kosten auf die Anlieger zukommen (Anliegerkosten, Erschließungskosten).</p>	<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 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</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der Privatweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und anschließend straßenrechtlich gewidmet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.21</b></p>



			<p>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>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.</p> <p>In Zukunft kommen Straßenbaubeiträge nach KAG auf die Anlieger zu, für die sich die Möglichkeit der Erschließung über eine Straße des Plangebiets ergibt. Unselbständige Grünflächen und Parkflächen sind dabei unerheblich. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beträge richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der</p>	
--	--	--	---	--

			<p>städtischen Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Von den Beiträgen betroffen sind die Grundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 116, 118, 120, 120a, 122 und 136, Höltene Klinke 86, 86a, 93 und 94. Die Beiträge sind frühestens nach 25 Jahren zu entrichten.</p> <p>Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke) und die ausschließlich mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut sind, sieht die Satzung Sonderregelungen vor.</p>	
1.1.22	ST Nr. 1.35, ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, dass anstatt der Zufahrt über die Kleine Heide die Anbindung des Baugebietes über den privaten Stichweg (Kalksbecker Weg) vorzusehen ist.	Der Privatweg vom Kalksbecker Weg ist nicht zur Erschließung eines Baugebietes ausgebaut. Der Bebauungsplan setzt ihn zwar als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und es ist auch vorgesehen, dass er in öffentliche Trägerschaft übergeht, aber die Durchlässigkeit zum Baugebiet ist zukünftig nur für Fußgänger und Radfahrer möglich. Er erschließt also nur die heute schon erschlossenen Grundstücke.	Der Anregung, anstatt der Zufahrt über die Kleine Heide die Anbindung des Baugebietes über den privaten Stichweg (Kalksbecker Weg) vorzusehen, wird nicht gefolgt.  <b>Beschlussvorschlag 1.1.22</b>
1.1.23	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.9, ST Nr. 1.13	Es wird sowohl nach der Verkehrssicherungspflicht als auch nach der Streu- und Räumspflicht für den Privatweg zwischen Plangebiet und Kalksbecker Weg gefragt.	Die Anlieger haben in eigener Verantwortung einen Privatweg zur Erschließung ihrer Grundstücke ausgebaut. Er soll auch weiterhin nur der Grundstückserschließung der Anlieger dienen. Fußgänger und Radfahrer können zur Förderung der Nachbarschaft ins neue Plangebiet gelangen.	Es wird beschlossen, dass der bisherige Privatweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und anschließend gewidmet wird.

			<p>Weder Baustellenfahrzeuge noch der motorisierte Verkehr aus dem neuen Wohngebiet sollen über den Privatweg fahren.</p> <p>Zur Entlastung der Anlieger soll der Privatweg ins öffentliche Eigentum und in die öffentliche Unterhaltung übergehen. Die Verkehrssicherungspflicht übernimmt in dem Fall die Stadt. Der Bebauungsplan bereitet dies durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor. Straßenrechtlich erfolgt eine Widmung als öffentliche Straße.</p> <p>In Wohngebieten wird von der Stadt Coesfeld keine Reinigung und kein Winterdienst übernommen. Per Satzung wird die Räum- und Streupflicht auf die privaten Anlieger der Straßenverkehrsfläche übertragen. Das gilt in der Regel auch in verkehrsberuhigten Bereichen (d.h. ohne Funktionstrennung KFZ/Fußgänger). Die Grundstückseigentümer haben in Folge dessen keine Gebühren für die Straßenreinigung und den Winterdienst zu bezahlen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>1.1.23</b></p>
1.1.24	ST Nr. 1.6	Es wird angemerkt, dass die Privatstraße (Kleine Heide) nur die Wohnhäuser in zweiter Reihe des Kalksbecker Wegs erschließt. Die Hofstelle Kalksbecker Weg 120 wird über einen Privatweg vom Kalksbecker Weg erschlossen.	Die Begründung wurde angepasst.	<p>Die Anmerkungen werden in der Begründung berücksichtigt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>1.1.24</b></p>

<p>1.1.25</p>	<p>Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.36</p>	<p>Es wird angeregt, ausreichend Parkplätze im Plangebiet zu sichern, um Parken in Bestandsgebieten zu unterbinden. Jede Wohneinheit soll zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück generieren und der Bauträger einen Parkplatz pro Wohneinheit.</p>	<p>Die Planung sieht hilfsweise einen durchschnittlichen Parkplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit vor, da die Stadt Coesfeld aktuell noch keine Stellplatzsatzung gem. BauO NRW beschlossen hat. Diese ist für 2021/22 im Rahmen der Erarbeitung des „Masterplans Mobilität“ geplant. Es wird davon ausgegangen, dass im ländlichen Raum der realistische Stellplatzbedarf nicht &lt; 1 St/WE sinken wird, aber auch nicht grundsätzlich auf 2 St/WE steigen wird.</p> <p>Gemäß § 48 BauO NRW sind bei der Errichtung von Anlagen mit Zu- oder Abfahrtsverkehr Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen muss auf den Grundstücken vorgehalten werden. Die öffentlichen Stellplätze sind ausschließlich für den Besucherverkehr vorgesehen. 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. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Jahre nach der Baugenehmigung ein zusätzlicher Pkw angeschafft wird.</p> <p>Im Plangebiet sind zusätzlich zu den privaten Stellplätzen 25 % für Besucher im öffentlichen Raum vorgesehen. Der</p>	<p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>1.1.25</b></p>
---------------	---	---	--	--

			<p>Bebauungsplan setzt insgesamt 43 Besucherstellplätze fest. Erfahrungsgemäß schwankt der Bedarf an Stellplätzen in Baugebieten, es ist ein gewisser Zyklus auszumachen. Die Anzahl an öffentlichen Stellplätzen sollte daher nicht auf den Spitzenwert ausgelegt werden, sondern bei der Planung ist ein Durchschnittswert hinzuziehen. In den Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2 Wohneinheiten zulässig, in den Mehrfamilienhäusern 4 Wohneinheiten. Insgesamt könnten bis zu 164 Wohneinheiten entstehen. Gemäß der Anregung wären auf privaten Grundstücken 328 Stellplätze zu errichten. Mit den 164 Stellplätzen im öffentlichen Raum ergibt das insgesamt 492 Stellplätze. Die Stellplätze im öffentlichen Raum wären bereits jetzt in dem Bebauungsplanentwurf einzuplanen, obwohl die tatsächliche Anzahl an Wohneinheiten derzeit noch nicht absehbar ist. Sie stellen lediglich ein Angebot für Besucher des Gebietes dar, der private Stellplatzbedarf ist auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Insbesondere in einem verkehrsberuhigten Bereich muss der Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität nachweisen. Er dient hier nicht alleine dem Verkehr, sondern in ganz besonderem Maße auch dem Spielen, Verweilen und Kommunizieren. Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung die 44 angebotenen Besucherstellplätze als ausreichend an.</p>	
--	--	--	--	--

			Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sollten nur tatsächlich benötigte Stellplätze gebaut werden. Nicht jede Familie besitzt einen Zweitwagen, manche verzichten ganz auf einen eigenen Pkw. In Zukunft wird sich die Anzahl der Pkw verringern, da zunehmend auf Sharing-Angebote und Lastenräder zurückgegriffen wird. Besucher kommen zudem nicht zeitgleich.	
1.1.26	ST Nr. 1.11, ST Nr. 1.12, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.27, ST Nr. 1.36, ST Nr. 1.39	Es wird angemerkt, dass durch das Baugebiet zusätzliche Schalleinwirkungen für die Anlieger am Kalksbecker Weg zu erwarten sind.	Die zukünftig im Gebiet zu erwartenden Schallimmissionen wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Nähere Angaben können dem Kapitel 1.5 „Anregungen zum Thema Immissionen“ entnommen werden.	Ein Beschluss ist an dieser Stelle nicht erforderlich.
1.1.27	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.13	Wie soll eine stufenweise Erschließung aussehen?	Im Begründungsvorentwurf wurde aufgrund der Covid-19-Pandemie eine stufenweise Erschließung für den Fall angedacht, dass kurzfristig keine ausreichende Nachfrage besteht. Die Nachfrage nach Wohnbauland ist aber eher mehr als weniger geworden. Das Plangebiet wird in einem Zuge komplett erschlossen. Eine stufenweise Erschließung ist nicht mehr vorgesehen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.1.28	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.11, ST Nr. 1.18, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.34, ST Nr. 1.36	Wie wird das Plangebiet erschlossen? Passt sich die geplante nördliche Erschließungsstraße (von der Kleinen Heide) der vorhandenen Bebauung an? Ist die geplante Höhe der Erschließungsstraße identisch mit der jetzigen Anliegerstraße? Wer übernimmt	Das Plangebiet wird an die Kleine Heide und den Kalksbecker Weg angebunden. Die Kleine Heide wiederum mündet in den Kalksbecker Weg, der Bestandteil des Vorbehaltsnetzes ist. Von dort erfolgt die weitere Verteilung des Verkehres in das übergeordnete Netz. Nähere Angaben hierzu und zur nachgewiesenen	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		<p>die Kosten, u.a. für die Anpassungsarbeiten?</p>	<p>Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems können der Abwägung zur Anregung 1.1.1 entnommen werden. Die Höltene Klinker und die Privatstraße (Anliegerweg) werden vom Plangebiet abgebunden. Nur für Fußgänger und Radfahrer bleibt die Durchlässigkeit erhalten.</p> <p>Die geplante nördliche Erschließungsstraße orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe des Kalksbecker Wegs und der jetzigen Anliegerstraße. Hierfür wurden die Kanaldeckel- und Kanalsohlenhöhen in Metern bezogen auf Normalhöhennull vermessen.</p> <p>Ein Erschließungsvertrag wird zwischen Bauträger und Stadt geschlossen. Die Kosten trägt der Bauträger.</p>	
1.1.29	ST 1.6, ST Nr. 1.24, ST. Nr. 1.36	<p>Es wird erfragt, wann die Stadt Coesfeld die Erschließungsstraße übernimmt und wer für die Verkehrssicherungspflicht im neuen Plangebiet aufkommt. Die bisherigen Anlieger wollen diese Aufgabe nicht übernehmen.</p>	<p>Die Stadt Coesfeld übernimmt die Erschließungsstraßen, sofern alle Maßnahmen entsprechend des Erschließungsvertrags abgeschlossen sind.</p> <p>Für die Verkehrssicherungspflicht sind in der Regel die Eigentümer der Flächen zuständig. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 147 ist das der Projektentwickler. Danach ist die Übergabe in städtisches Eigentum und die Widmung als öffentliche Straße vorgesehen, wodurch die Aufgabe an die Stadt übergeht.</p> <p>In Wohngebieten wird von der Stadt Coesfeld keine Reinigung und kein Winterdienst übernommen. Per Satzung</p>	<p>Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>

			wird die Räum- und Streupflicht auf die privaten Anlieger der Straßenverkehrsfläche übertragen. Das gilt in der Regel auch in verkehrsberuhigten Bereichen (d.h. ohne Funktionstrennung KFZ/Fußgänger). Die Grundstückseigentümer haben in Folge dessen keine Gebühren für die Straßenreinigung und den Winterdienst zu bezahlen.	
1.1.30	ST Nr. 1.24	Es wird angemerkt, dass die Kosten für die Erstellung der Anliegerstraße (zweite Reihe Kalksbecker Weg) die Anlieger übernommen haben. Den Anlieger interessiert, was mit dem Straßenmaterial passiert, und ob die Anlieger eine Entschädigung erhalten.	Auch wenn die Anlieger sich an den Kosten der Anliegerstraße beteiligt haben, sind die rechtlich gesehen keine Eigentümer. Durch die feste Verbindung der Straße mit dem Grundstück gehört die Straße mitsamt dem Material dem Eigentümer des Flurstücks 2284. Für dieses Flurstück wurde ein Kaufvertrag mit dem Projektentwickler geschlossen. Für eine mögliche Entschädigung müssen sich die Anlieger an den Eigentümer des betreffenden Flurstücks wenden. Da neue Leitungen in das Plangebiet gelegt werden, wird die Pflasterung aufgenommen werden.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.1.31	ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.34, ST Nr. 1.35	Es wird angefragt, ob auf die Anlieger (zweite Reihe Kalksbecker Weg, Eckgrundstück Kleine Heide) Kosten zukommen.  Der Eigentümer des zukünftigen Eckgrundstücks Kleine Heide 53 regt eine notarielle Bestätigung an, dass auch nach über 31 Jahren nicht für etwaige Straßensanierungsarbeiten Kosten auf ihn zukommen. Zudem	Bei dem Flurstück 2284 handelt es sich bislang um eine Privatfläche. Die zweite Reihe des Kalksbecker Wegs wird über einen Privatweg von der Kleinen Heide erschlossen. Die Eigentümergemeinschaft des Flurstücks hat einen Kaufvertrag mit dem Projektentwickler geschlossen, die Fläche wird überplant. Die Verkehrsflächen werden zukünftig öffentlich gewidmet, für	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.



		<p>verringere sich der Wert seiner Immobilie, die geschätzten 50.000 Euro möchte er vom Bauträger erstattet bekommen.</p>	<p>die Verkehrssicherungspflicht ist die Stadt zuständig.</p> <p>Die Kosten für die Erschließungsarbeiten werden von dem Projektentwickler übernommen (u.a. Verkehrsanlagen, Anbindung an bisherigen Privatweg und Höltene Klinke, öffentliche Grünflächen, Beleuchtung, Beschilderung). Anliegerbeiträge werden nicht erhoben.</p> <p>In Zukunft kommen Straßenbaubeiträge nach KAG auf die Anlieger zu, für die sich die Möglichkeit der Erschließung über eine Straße des Plangebiets ergibt. Unselbständige Grünflächen und Parkflächen sind dabei unerheblich. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beträge richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der städtischen Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Von den Beiträgen betroffen sind die Grundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 116, 118, 120, 120a, 122 und 136, Höltene Klinke 86, 86a, 93 und 94. Die Beiträge sind frühestens nach 25 Jahren zu entrichten. Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke) und die ausschließlich mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut sind, sieht die Satzung Sonderregelungen vor. Eine Freistellung von der Beitragspflicht z.B.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>1.1.31</b></p>
--	--	---	---	---

			<p>durch eine notarielle Bestätigung ist rechtlich nicht möglich.</p> <p>Der zweite Abschnitt des BauGBs regelt etwaige Entschädigungsleistungen §§ 39 bis 44 BauGB durch den Planungsträger.</p> <p>Für eine Entschädigung muss eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintreten.</p> <p>Nutzungs- / Baurechtseinschränkungen begründet die Planung nicht, somit besteht hier kein Entschädigungsanspruch. Durch das Verkehrsschallgutachten und Prüfung der IP 03 und 04 an der Kleine Heide 53 sind vom Schallgutachter geprüft worden. Die Gesamtbelastung beträgt am IP 03/04 am Tag 53,8 / 57,3 dB(A) und in der Nacht 43,9 / 47,2 dB(A). Die Kleine Heide liegt im unbeplanten Innenbereich. Es sind Orientierungswerte von MI-Baugebieten anzulegen. Die 16. BImSchV enthält den Grenzwert von 64 dB(A) am Tag und in der Nacht von 54 dB(A) in Mischgebieten. Alle berechneten Werte am IP 03 und 04 unterschreiten die Grenzwerte im Bestand. Selbst beim Vergleich mit den Werten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) und 49 dB(A) bleiben die berechneten Werte deutlich unter den Grenzwerten. Ein Entschädigungsanspruch aufgrund von notwendigen Schallschutzmaßnahmen, die sich aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung</p>	
--	--	--	--	--

			<p>ergeben, kann hieraus nicht abgeleitet werden.</p> <p>Wertminderung durch andere Immissionen (Erschütterungen, Beleuchtung) sind nicht gegeben. Schwerlastverkehr wird durch die Baustellenzufahrt umgeleitet und durch den verkehrsberuhigten Bereich fährt der Wohngebietsanliegerverkehr. Direkte Scheinwerferausleuchtungen durch den Fahrzeugverkehr sind auch aufgrund des Straßenverlaufes nicht zu prognostizieren. Die Straßenbeleuchtungsstandorte können angepasst werden. Allerdings ist sie wohngebietsüblich.</p> <p>Eine Wertminderung des Grundstückswertes an einer der beiden Zufahrtsstraßen kann ebenfalls nicht abgeleitet werden. Grundstückswerte steigen allgemein auch im Umfeld von neuen Wohnbauquartieren. Auch an der kleinen Heide 53 kann mit Grundstückswertsteigerungen gerechnet werden.</p> <p>Ein Planungsschaden ist nach vorliegenden Informationen nicht nachweisbar.</p>	
1.1.32	ST Nr. 1.36	<p>Es wird angeregt, die Ausbuchtung zur Verkehrsberuhigung an der westlichen Anbindung des Plangebiets zur Verkehrsberuhigung mit Gittersteinen zu pflastern, um Oberflächenwasser versickern zu lassen. Anstehendes Wasser an der Garage Kleine Heide 53 soll so verhindert werden.</p>	<p>Angrenzend an die Garage des Grundstücks Kleine Heide 53 ist Verkehrsflächengrün vorgesehen. Auf die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Baumpflanzung zur Herstellung einer städtebaulich wünschenswerten Torsituation an der Zufahrt ins Baugebiet wird verzichtet, da der Eigentümer die</p>	<p>Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Grünscheibe an der westlichen Anbindung des Gebietes wird zur Herstellung einer städtebaulich wünschenswerten</p>

			<p>Verschattung einer vorgesehenen PV-Anlage auf der Garage befürchtet. Stattdessen werden in dem Beet nun Sträucher angepflanzt und insektenfreundliche Blumenmischungen ausgesät. Die Fläche soll also gänzlich unversiegelt bleiben und geht damit sogar in positivem Sinn über die Anregung hinaus.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist grundsätzlich planerisch sicherzustellen, dass Oberflächenwasser u.a. auch nicht auf das Grundstück Kleine Heide 53 fließt.</p>	<p>Torsituation beibehalten. Statt einem Baum werden Sträucher angepflanzt und insektenfreundliche Blumenmischungen ausgesät.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.1.32</b></p>
1.1.33	ST Nr. 1.6	Wer hat die Verkehrsuntersuchung durchgeführt?	Die allgemein anerkannte Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Bondzio und Weiser führte die Verkehrsuntersuchung durch.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.1.34	ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, dass die Verkehrszählungen außerhalb von Ferienzeiten und nicht im Lockdown durchgeführt werden.	Die Knotenpunktzählungen wurden außerhalb eines Lockdowns und der Ferienzeiten am 18.08.2020 vorgenommen. Sie liefern damit eine verlässliche, aussagekräftige und repräsentative Grundlage für die weitere Verkehrsuntersuchung.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.1.35	ST Nr. 1.19, ST Nr. 1.28	Es wird befürchtet, dass die für die Höltene Klinke geplante Verkehrsbeschränkung für Fußgänger und Radfahrer erst in einigen Jahren mit dem Ausbau der Straßen umgesetzt werden wird.	Die Höltene Klinke ist nicht für den Baustellenverkehr ausgelegt. Die Abbindung für den motorisierten Verkehr sollte daher ganz zu Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen. Der Zeitpunkt für die Abbindung der Höltene Klinke für den motorisierten Verkehrs kann in den Erschließungsvertrag zwischen	Es wird beschlossen, den Zeitpunkt für die Abbindung der Höltene Klinke für den motorisierten Verkehr in den Erschließungsvertrag mitaufzunehmen.

			Stadt und Projektentwickler aufgenommen werden. So können Schäden an der Fahrbahn und Gefährdungen der Anlieger durch Baustellenfahrzeuge vermieden werden.	<b>Beschlussvorschlag 1.1.35</b>
<b>1.2 Anregungen zum Thema Entwässerung</b>				
1.2.1	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.12, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.15, ST Nr. 1.19, ST Nr. 1.20, ST Nr. 1.22, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.28, ST Nr. 1.34, ST Nr. 1.36	Im Bebauungsplan sind Mindestgeländehöhen u.a. an der Geltungsbereichsgrenze bzw. Grundstücksgrenze u.a. im Bereich einer Wendeanlage festgesetzt. Die Anwohner befürchten, dass das Oberflächenwasser auf ihre Grundstücke und letztendlich in ihre Häuser fließt. Im Bebauungsplan sind Mindestsockelhöhen von 0,3 m bis 0,5 m über geplanten Straßenniveau festgesetzt. Das Erdgeschoss der Bestandswohnhäuser liegt kaum höher als das heutige Straßenniveau. Zudem sind alle heutigen Straßen zum Kalksbecker Weg geneigt, sodass befürchtet wird, dass das Oberflächenwasser vom Baugebiet in Richtung Kalksbecker Weg zu den Nachbarn fließen wird. Durch die Ausweisung des Wohngebietes befürchten Anwohner, dass es bei ihnen zu Überschwemmungen kommen wird. Die Frage kommt auf, wer für die Schutzmaßnahmen verantwortlich ist, ob Kosten auf die Eigentümer der angrenzenden Bebauung zukommen und wer die Kosten für die Anpassungen	Die schadlose Niederschlagswasserabführung durch ein ausreichend dimensioniertes Kanalnetz ergänzt über ein Freigefälleabfluss über die Fahrbahn schützt die Bürger innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Zukunftsorientiert wurden Starkregenereignisse berücksichtigt. Bei sehr starken Regenereignissen kann das Wasser über die Straßen- und Wegeoberflächen im Freigefälle zum tiefsten Punkt im Plangebiet beim Durchlass zum Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße abfließen (Notwasserweg). Hier ist ein ausreichend dimensionierter Durchlass zum erweiterten Regenrückhaltebecken vorgesehen. Sowohl der Durchlass als auch Regenrückhaltebecken sind ausreichend dimensioniert.  Zur Herstellung des Niederschlagswasserabflusses im Freigefälle über die neuen Erschließungsstraßen müssen die Fahrbahnen ein ausreichendes Gefälle erhalten. Dazu muss das natürliche Gelände im Maximum bis etwas unter einem Meter angehoben werden. Die	Der Anregung wird gefolgt, indem die Niederschlagsentwässerung so angelegt wird, dass das Wasser nicht auf die Nachbargrundstücke fließt. Dazu sind Geländehöhen zwingend festzusetzen.  <b>Beschlussvorschlag 1.2.1</b>

		<p>der Straßen- und Geländehöhenlage übernimmt. Es wird eine gewisse Skepsis geäußert, ob die Kapazität des erweiterten Regenrückhaltebeckens ausreichend groß sei, um die Überflutung des eigenen Grundstücks zu verhindern.</p>	<p>angrenzenden Grundstücke werden entsprechend angefüllt. Zu den Grundstücksgrenzen Kalksbecker Weg 87, 89, 91 und 93 besteht dadurch zukünftig ein Geländehöhenunterschied. Bei der Höltenen Klinke und der Privatstraße wird im Rahmen der Abbindungsarbeiten (Durchlässigkeit nur für Fußgänger und Radfahrer) die Straßenneigung so angepasst, dass kein Wasser aus dem Baugebiet zu der (noch) Privatstraße und dem Höltene Klinke Abschnitt zwischen Kalksbecker Weg und Baugebiet fließt. Die Kosten für die Anpassungen der Straßen- und Geländehöhenlage übernimmt der Projektentwickler. Der Bebauungsplan setzt Geländehöhen an einer geplanten Stichstraße und zu den Bestandsnachbarn am Kalksbecker Weg fest. Die Fahrbahn erhält so eine ausreichende Neigung und die Nachbarn sind geschützt, obwohl sie nach der Anfüllung bis 0,6 m über dem heutigen Niveau tiefer liegen.</p> <p>Einzigste Ausnahme sind die Neubauten am Kalksbecker Weg. Das Bestandskanalnetz kann aber das Wasser genauso wie die überschaubaren Schmutzwassergaben aus dem Neubaugebiet aufnehmen. Die Anschlüsse für das Schmutzwasser sind am Rotdornweg und am Kalksbecker Weg geplant.</p> <p>Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet vom Honigbach liegt rund 600 m entfernt. Das Plangebiet</p>	
--	--	---	---	--

			<p>befindet sich auch in keinem Risiko- oder Hochwassergefahrenbereich.</p> <p>Die Bedenken gegen Überflutungsgefahren durch Versiegelung des Plangebietes werden aufgrund der fachgutachterlichen Aussagen des Bodengutachtens und des Entwässerungskonzeptes ausgeräumt. Für die Entwässerungsplanung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt.</p> <p>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.</p>	
1.2.2	ST Nr. 1.31	<p>Es wird angeregt, mehr Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Ein Regenwasserkonzept würde kostbares Regenwasser in der Fläche halten. Starkregenereignisse sind zu beachten.</p>	<p>Das Bodengutachten zeigt, dass nur an wenigen Punkten und sehr unzuverlässig eine Versickerung möglich ist. Die Größe und Lage der Sandlinsen, die für eine Versickerung geeignet sind, ist äußerst unterschiedlich. Ohne eine Bodenerkundung für jede Versickerungsanlage also auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Versickerungsanlage nicht möglich. In weiten Teilen des Plangebietes müsste der Boden zur Herstellung der Versickerungseignung ausgetauscht werden. Die An- und Abfuhr von Boden und geeigneten Material verursacht</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, die Bodeneigenschaften lassen eine schadlose großflächige Versickerung nicht zu.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.2.2</b></p>

			zusätzlichen Verkehr und Emissionen von klimaschädlichen Gasen.	
<b>1.3 Anregungen zum Thema Umwelt</b>				
1.3.1	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.9, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.31	Es wird angeregt, dass die Artenschutzprüfung Eulen, Käuze und Turmfalken berücksichtigt und Nachtbegehungen für Eulen und Fledertiere vorzunehmen sind. Gebäude im Plangebiet konnten vom Gutachter nicht begangen werden. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wird generell zu Nutzungs-/ Gehölzartenaussagen und Begehungszeitpunkten hinterfragt, sie sei zudem nicht objektiv. Ein Entwässerungsgraben entlang der Bundesstraße soll ein Lebensraum für Amphibien sein. Auf ein Kiebitzbrutpaar südlich der Bundesstraße wird hingewiesen. Weiterhin wurden auf Vögel im Plangebiet hingewiesen, die ihn als Lebensraum nutzen. Die Ansiedlung von „vertriebenen“ Käuzen wird angeregt.	Die Artenschutzprüfung berücksichtigt planungsrelevante Arten. Diese sind durch die Planung nicht gefährdet. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten steht der Entwicklung des Baugebietes nichts im Wege.  Eine Verhörexpursion des Gutachters am Abend (von 20.15 Uhr bis 22.45 Uhr) des 10.05.2017 diente der Ermittlung etwaiger Eulenvorkommen (Steinkauz/Schleiereule) sowie möglicher Fledermausaktivitäten. Fledertiere haben im Planungsraum keine Wohnstatt und suchen das Gelände wahrscheinlich nur gelegentlich zur Nahrungssuche auf. In dem Untersuchungsraum war kein Steinkauz anwesend. Weder eine Ansiedlung noch eine Umsiedlung des Steinkauz sind daher erforderlich.  Die zuständige Prüfstelle für das Artenschutzgutachten ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld. Sie hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Anmerkung zum Kiebitzpaar beim geplanten Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde mittlerweile überarbeitet und das Kiebitzbrutpaar im rechtlichen Rahmen	Das weitere Verfahren wurde auf Grundlage der vorgelegten, durch die Untere Naturschutzbehörde geprüften und als fachlich richtig bewerteten Artenschutzprüfung durchgeführt.  <b>Beschlussvorschlag 1.3.1.1</b>  Die in der Anregung angesprochenen Flächennutzungen wurden geprüft und wo erforderlich angepasst.  <b>Beschlussvorschlag 1.3.1.2</b>  Regelungen zu Erhaltungs- und Pflanzgeboten sowie zu Lichtemissionen sind im Bebauungsplan aufgenommen.  <b>Beschlussvorschlag 1.3.1.3</b>



			<p>ausreichend gewürdigt. Die Änderungen sind im Artenschutzgutachten markiert.</p> <p>Das Kiebitzvorkommen befindet sich südlich der B 525 außerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Trennung durch die Bundesstraße ist nicht davon auszugehen, dass es Auswirkungen auf geschützte Arten durch die Planung geben wird. Die geplante Schallschutzwand ist aufgrund ihrer Höhe dazu geeignet, den Lebensraum von Kiebitzen einzuschränken. Die Gehölzkulisse entlang der Bundesstraße und die Anfahrtsrampen mit Bäumen und Sträuchern für die Brücken Kalksbecker Weg und Kleine Heide sind bereits Bereiche; von denen der Kiebitz Abstand hält.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße muss erweitert werden, um zusätzliche Niederschlagswassergaben aufzufangen. Die Ergänzung zur Artenschutzprüfung sieht keine Konflikte mit der Kiebitzpopulation durch die Regenrückhaltebeckenerweiterung. Die Aufnahme, die einen Kiebitz im Plangebiet zeigen soll, zeigt einen Austernfischer. Er gehört nicht zu den planungsrelevanten Arten.</p> <p>Sogenannte Allerweltsarten (z. B. Schwarzspecht) nutzen das Plangebiet als Lebensraum. Sie stehen wie alle Vögel zwar unter Artenschutz, aber aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und ihrer allgemein guten Populationen werden durch den</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Lebensraumverlust keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert.</p> <p>Die Anmerkungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind dem Verfasser des Artenschutzgutachtens zur Verfügung gestellt worden, mit der Bitte um Prüfung und Ergänzung. Es liegt mittlerweile ein überarbeitetes Artenschutzgutachten vor (Stand: 18.10.2020) – auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Gebäudebegehungen, geschützte Arten (Amphibien) und Flächennutzungen. Der in der Anregung angesprochene Graben dient nicht als Lebensraum für Amphibien. Die in der Anregung angesprochenen Flächennutzungen wurden geprüft und wo erforderlich angepasst. Da alle Punkte berücksichtigt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Artenschutzprüfung ihren Zweck erfüllt.</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Prüfung ist sowohl der Stand aus dem Jahr 2017 als auch aus dem Jahr 2020 enthalten. Die Ergänzungen bezogen sich auf die nachträglich begangenen Gebäude und die Kiebitze südlich am Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße. Nutzungsänderungen blieben bei der Ergänzung unberücksichtigt. Die Ergänzungen sind entsprechend markiert.</p> <p>Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld trug zur artenschutzrechtlichen Prüfung vom</p>	
--	--	--	---	--

			<p>18.10.2020 weder Anregungen noch Bedenken vor.</p> <p>Die Begehungstermine sind korrekt eingetragen. Fachkundige Personen melden sich nicht immer an und verhalten sich möglichst unauffällig, um insbesondere Tierarten nicht zu stören.</p> <p>Herr Pfeifer hat im Rahmen seiner Untersuchungen auch den Hof Kalksbecker Weg 120 besucht. Es war an diesem Tag schönes Wetter und die Pferde auf der Koppel. Der/Die Eigentümer:in der Nebengebäude hat Herrn Pfeifer zum Stall geführt, der offen stand, sodass eine Begutachtung des Innenraumes – wie im Gutachten beschrieben – möglich war. Die Pferde sind zu keinem Zeitpunkt durch die Begehung in Nervosität versetzt worden. Die Pferdekoppel war verpachtet. Den Stall durfte der Pächter aber nur gegen Instandhaltung benutzen. Der/Die Eigentümer:in hatte jederzeit ein Betretungsrecht.</p> <p>Einige Gebäude konnten seinerzeit nicht begangen werden. Zwischenzeitlich konnte der Gutachter sich Zugang verschaffen und die Begehung nachholen. Es wurden keine Artenvorkommen angetroffen, die einer Umsetzung von Baurechten gänzlich entgegenstehen. Heimische Laubbäume dienen beispielsweise Zwergfledermäusen als Jagdhabitat. Beim Verlust geht ein Teil des Jagdgebietes verloren. Die Anpflanzung neuer Bäume lässt neue</p>	
--	--	--	--	--

			Jagdgebiete entstehen. Eine Kombination aus Erhaltung des Altbestandes und Neuanpflanzungen berücksichtigt Artenschutz und Wohnbebauung am besten. Lichtemissionen dezimieren das Nahrungsangebot für Fledertiere und Vögel. Regelungen zu Erhaltungs-, Pflanzgeboten und Lichtemissionen sind im Bebauungsplan angedacht.	
1.3.2	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.15, ST Nr. 1.25, ST Nr. 1.29, ST Nr. 1.31, ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, dass anstatt Bäume für mehr Grundstücke zu fällen, diese zu erhalten sind und der Spielplatz mittig bei den erhaltenswerten Bäumen angelegt wird. Insbesondere die Solitäreiche soll erhalten bleiben.	<p>Der frühzeitige Planvorentwurf sah keine Baumerhaltung und den Spielplatzbau im äußersten Osten des Plangebietes vor.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, 13 Bäume sind zur Erhaltung festzusetzen und der Spielplatz zentral anzulegen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.3.2.1</b></p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wurde in den Bereichen mit einigen erhaltenswerten Bäumen von 2 auf 4 angepasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.3.2.2</b></p>

			<p>Wege, sondern hätten auch den Verlust von anderen Bäumen zur Folge.</p> <p>Die Solitäreiche Nr. 37 wird in den zentralgelegenen Spielplatz integriert. Zum Schutz der Wurzeln ist eine Brücke für die Straße auf Anraten des städtischen Baumfachmannes geplant.</p> <p>Die Bäume erschweren die Grundstücksnutzung, sodass weniger Wohnfläche je Quadratmeter entsteht. Mehrfamilienhäuser können die fehlende Wohnfläche durch kompaktere Baukörper teilweise ausgleichen. Der Altbaumbestand schirmt sie zudem weitgehend vor der Nachbarbebauung ab. Die Planung integriert den Baumbestand. Die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Häusern mit ein bis zwei Wohneinheiten wird durch die Bäume erschwert. Gleichzeitig besteht eine Nachfrage nach Mietwohnungen. An den Hofstellen, um die sich die Bäume gruppieren, sind Häuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig, um die entfallenden Wohnungen durch die erhaltenden Bäume weitgehend zu ersetzen.</p>	
1.3.3	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, die Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum so zu fassen, dass Solaranlagen auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.	An der Zufahrt von der Kleinen Heide ins Plangebiet sah die Vorentwurfsplanung eine Torsituation durch zwei Straßenbäume vor. Die Stadt Coesfeld möchte regenerative Energiegewinnung fördern und nicht beeinträchtigen. Die Planung setzt den nächstgelegenen Straßenbaum zum Grundstück Kleine Heide 53 nicht	Der Anregung wird gefolgt, indem auf die Anpflanzung eines Baumes unmittelbar am Nachbargrundstück verzichtet wird.  <b>Beschlussvorschlag 1.3.3</b>

			<p>mehr fest, obwohl dadurch die städtebaulich zu befürwortende Torsituation entfällt.</p> <p>Nach § 6 Abs. 8 Nr. 5 BauO NRW sind auf Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m Solaranlagen ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 5 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten. Die Grenzgarage Kleine Heide 53 ist 9 m lang. Nach der Novellierung der Bauordnung müsste bei diesem konkreten Vorhaben keine Abstandsfläche beachtet werden. Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 3 a) BauO NRW sind Solaranlagen auf Garagen genehmigungsfrei.</p>	
1.3.4	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.31	Es wird angeregt, ein Energiekonzept mit regenerativen Energiequellen für das Plangebiet aufzustellen. Die Energieversorgung mit einem BHKW im Plangebiet ist zu prüfen.	<p>Ein Energiekonzept wurde beauftragt. Das Energiekonzept zeigt, dass selbst der Anschluss an das BHKW an der Maria-Frieden-Schule aufgrund der Leitungsmenge und der potentiellen Wärmeabnahme unwirtschaftlich ist.</p> <p>In der Bürgerinformationsveranstaltung am 07.10.2020 wurde das Interesse eines Landwirts an der Wärmeversorgung des Plangebietes durch ein Nahwärmenetz, das von seiner hofeigenen Biogasanlage versorgt wird, bekundet. Am 04.11.2020 hat der Interessent der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass eine Wärmeversorgung</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

			<p>aufgrund der Entfernung zum Betrieb nicht in Betracht kommt. Beim Landwirt käme noch die Gasleitung vom Betrieb in das Wohngebiet hinzu. Es ist sehr zweifelhaft, dass es wirtschaftlich ist, auch weil immer mehr Passivhäuser entstehen. Als Alternative wurde der Betrieb eines BHKWs mit Biomethan angeregt. Allerdings gelten hierzu die gleichen Rahmenbedingungen wie für das BHKW in der Maria Frieden-Schule mit angedachtem Nahwärmenetz.</p> <p>Das Energiekonzept zeigt, dass für ein Nahwärmenetz aufgrund Energie- und Wärmeeinsparvorschriften keine ausreichend tragfähige Nachfrage besteht. Als Empfehlung wird der Energiestandard KfW 55 als Minimum empfohlen. Geothermie ist nur eingeschränkt möglich. Potentiale zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bestehen.</p>	
1.3.5	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.15	<p>Es wird angemerkt, dass in den letzten Jahren einige Bäume im Plangebiet gefällt wurden, wie die Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2015 zeigt. Es wird vermutet, dass aufgrund von internem Wissen (Eigentümer sind städtische Mitarbeiter) mögliche Hindernisse aus dem Weg geräumt wurden und finanzielles Interesse dahintersteckt.</p> <p>Es wird angeregt den Baumbestand zu erhalten.</p>	<p>Das Plangebiet war als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten. Dort dürfen Bäume unter Beachtung des Artenschutzes, der bei jeder Baumfällung gilt - gefällt werden, z.B. zur Gewinnung von Brennholz oder als Baumaterial (traditionell wurden Hof nahe Bäume neben dem Windschutz und Schattenwurf dafür gepflanzt). Die Baumentnahmen waren rechtmäßig. Sie mussten auch nicht ausgeglichen werden. Interne Informationen wurden innerhalb der Stadtverwaltung nicht weitergegeben. Die</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt; soweit die Bäume erhaltenswert (nach Definition der Stadt) sind, setzt der Bebauungsplan sie fest.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.3.5</b></p>

			<p>Eigentümer der Flächen handelten zulässig unabhängig.</p> <p>Im Plangebiet stehen 38 Einzelbäume ohne Bäume in Hecken, die vom Baumsachverständigen auf ihren Vitalitätszustand und Schäden untersucht wurden. Der Bebauungsplan erhält insgesamt 13 Bäume. Fast alle Bäume der Schadstufe II und besser sind zur Erhaltung festgesetzt. Abweichungen sind mit dem städtischen Baumfachmann abgestimmt.</p> <p>Für die große Eiche Nr. 37 an der Höltenen Klinke wurde u.a. die Verkehrsführung geändert und eine Wurzelbrücke vorgesehen.</p>	
1.3.6	ST Nr. 1.6	Wurde der Baumbestand nördlich der geplanten Erschließungsstraße berücksichtigt?	<p>Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde gutachterlich untersucht. Ergänzend hat der städtische Baumfachmann die zwei Linden nördlich der geplanten Erschließungsstraße geprüft. Die Kronen ragen in das Plangebiet. Der Kronenumfang erlaubt einen Rückschluss auf die Größe des Wurzelraums. Dieser soll durch das Plangebiet nicht beschädigt werden. Zudem sollte die Vitalität und Standfestigkeit der beiden direkt angrenzenden Bäume eingeschätzt werden.</p> <p>Die maßgebenden Einschätzungen des Baumgutachters berücksichtigt der Bebauungsplan.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Bäume außerhalb seines Geltungsbereiches fest.</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



			<p>Die Wurzelbereiche der drei Linden und der drei Obstbäume nördlich der Transformationsanlage sind durch die Festsetzung von Straßenverkehrsgrün geschützt.</p> <p>Die Hecke, die auf der Grenze zwischen Plangebiet und Kalksbecker Weg 120a gepflanzt wurde, kann stehen bleiben. Für die Pflege und den Schnitt der Hecke ist der Eigentümer der Hecke zuständig.</p>	
1.3.7	ST Nr. 1.23	<p>Es wird angeregt, weniger als die im Vorentwurf vorgesehenen 50 Straßenbäume zu pflanzen, weil Solaranlagen verschattet werden und der Boden zu wenig Wasser hat, um die Bäume zu versorgen. Der jetzige Baumbestand zeige bereits erhebliche Trockenschäden. Das Wurzelwachstum der Bäume führe zu einer Anhebung und Zerstörung der Straßenflächen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf setzt im öffentlichen Straßenraum 44 Bäume fest. Sie dienen der Verbesserung des Kleinklimas. Sie können ihre Funktion insbesondere in warmen Sommern nur erfüllen, wenn sie mit ausreichend Wasser versorgt werden. Sie schränken andernfalls die Verdunstung und die Sauerstoffproduktion ein und konsumieren im Extremfall sogar Sauerstoff. Eine auf die Baumart abgestimmte Wasserversorgung ist somit unabdingbar. Es sind klimatolerante Straßenbaumarten vorgesehen, die wenig Wasser benötigen und trotzdem ihre natürlichen Aufgaben erfüllen.</p> <p>In den ersten Jahren werden die Bäume in Trockenzeiten bewässert werden müssen. Je nach Trockenperioden sind die ausgewachsenen Bäume ebenfalls zu bewässern. Die Stadtverwaltung hat eine ausreichende Bewässerung sicherzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, entsprechend des Bebauungsplanentwurfs sind 44 Straßenbäume zur Verbesserung des Kleinklimas anzupflanzen, 13 Bestandsbäume sind zu erhalten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.3.7</b></p>

			<p>Die Straßenbäume sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Planung der privaten Solaranlage ist ihr Standort zu berücksichtigen.</p> <p>Durch ein ausreichend dimensioniertes Pflanzbeet sollen Anhebungen und Zerstörungen der Straßenflächen vorgebeugt werden. Zudem werden die Wurzeleigenschaften bei der Auswahl der Baumarten berücksichtigt.</p>	
1.3.8	ST Nr. 1.24	<p>Inwieweit können Anwohner bei der Bepflanzung mitentscheiden? Können die Anlieger entscheiden, wo welche Bepflanzung an die Grundstücksgrenze gepflanzt wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt die Standorte der Straßenbäume fest. Die Standorte wurden kompliziert zwischen allen Planungsbeteiligten abgestimmt, um Konflikte mit Versorgungstrassen und Kanälen auszuräumen. Bei der Wahl der Baumart ist die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen. In Coesfeld ist ein Gespräch zwischen Bauhof und Anliegern zur Wahl der Baumarten üblich. Zusätzlich ist je Einzel- und Doppelhaushälfte ein Baum anzupflanzen. Den Standort wählt der Bauherr unter Anwendung des Nachbarschaftsgesetzes NRW. Die Grenzabstände betragen 4 m für starkwachsende Bäume und 2 m für alle übrigen Bäume gem. § 41 Abs. 1 NachbG NRW. Die Festsetzung schreibt Bäume II. Ordnung je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf dem privaten Grundstück vor, sodass ein Mindestabstand von 2 m anzunehmen ist.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

1.3.9	ST Nr. 1.29	Es wird angeregt, heimische Bäume für die Straßenbäume vorzusehen.	Straßenbäume müssen auf den besonderen Standort abgestimmt werden (geringer Wurzelraum, klimatische Rahmenbedingungen). Zudem müssen sie den Klimawandel in den nächsten Jahren bewältigen. Heute heimische Arten werden in den nächsten Jahrzehnten an den Extremstandorten ohne eine hochintensive Pflege (u.a. Bewässerung) kaum eine Zukunft haben. Zur Auswahl der Straßenbäume greift die Stadt Coesfeld auf die Gartenamtsleiterkonferenzliste für Straßenbäume zurück. Die Baumarten sind von Fachleuten im Straßenraum in den letzten Jahrzehnten getestet worden. Die Ergebnisse werden zudem kontinuierlich aktualisiert. Die Liste enthält heimische und nicht heimische Arten, wobei sich nicht heimische Arten als klimatoleranter erweisen. Bei der Auswahl werden einerseits möglichst heimische Arten bevorzugt, andererseits werden wir uns in Mitteleuropa in den nächsten Jahrzehnten darauf einstellen, dass neue Baumarten „heimisch“ werden.	Der Anregung wird gefolgt, es sind heimische Arten aus der GALK-Liste auszuwählen. <b>Beschlussvorschlag 1.3.9</b>
1.3.10	ST Nr. 1.31	Es wird ein Grünkonzept mit einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem heutigen Stand angeregt.	Der Bebauungsplanentwurf setzt – im Sinne eines Grünkonzepts – a) im öffentlichen Straßenraum 44 Bäume fest und b) ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte (bis zu 76 insgesamt) mindestens ein Laubbaum auf den Privatgrundstücken anzupflanzen. 3 Bäume sind auf dem Spielplatz anzupflanzen. Außerdem bleiben 13 Bäume stehen, das sind insgesamt rund 140 Bäume im	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

			Plangebiet. Der Bebauungsplanentwurf sieht mehr Bäume vor als der Vorentwurf. Bei Flachdächern (Dachneigung von $\leq 5^\circ$ ) ist c) eine dauerhafte Dachbegrünung vorgeschrieben und d) die Verkehrsgrünflächen sind mit Schmetterlings-/ Wildbienensaatmischungen einzusäen. Die Vorgärten sind e) zu mindestens 50 % zu begrünen. Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten.	(c) und im Vorgarten ebenso Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen als Versiegelung zu werten sind (e).  <b>Beschlussvorschlag 1.3.10</b>
1.3.11	ST Nr. 1.24	Es wird angeregt den ehemaligen Eichenwald an der westlichen Zufahrt zum Plangebiet wieder anzupflanzen.	Aufgrund der hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wird der abgeholzte Eichenwald nicht wieder aufgeforstet. An der Stelle ist neben Baugrundstücken die westliche Erschließungsstraße vorgesehen.	Der Anregung, den Eichenwald wieder aufzuforsten, wird nicht gefolgt.  <b>Beschlussvorschlag 1.3.11</b>
<b>1.4 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen</b>				
1.4.1	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.31, ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, dass die zweigeschossigen Häuser mit Staffelgeschoss auf anderthalb geschossige Häuser reduziert werden. Auf eine dreigeschossige Bauweise ist zu verzichten. Es wird die Frage gestellt, ob sich die neue Bebauung an die vorhandene eineinhalb geschossige Bauweise anpasst und optisch dreigeschossige Häuser möglich seien. Der Standort von zweigeschossigen Häusern und / oder ausgebautem Spitzboden wurde außerdem hinterfragt.	Zweigeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen sind u.a. am Kalksbecker Weg 100, 102, 104 und Kleine Heide 46, 48 und 48a zu finden. Zweigeschossige Häuser stehen am Kalksbecker Weg 126, 136 und Höltene Klinkle 89 und 91.  Es besteht auch eine dauerhafte Nachfrage an zweigeschossigen Häusern mit ergänzendem Sattel- oder Zeltdach als Stauraum oder Räume für Nebenanlagen, da überwiegend auf Keller verzichtet wird. Zudem sollte mit Boden sparsam umgegangen werden, sodass zwei	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.  <b>Beschlussvorschlag 1.4.1</b>

			<p>Vollgeschosse im Plangebiet für die zweite Wohnung bis auf den Bereich für die Bungalows durchgängig zulässig ist.</p> <p>Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe bzw. Oberkante sind die Gebäude in der Höhe begrenzt.</p> <p>Die Häuser sollen sich gleichwohl in den Bestand einfügen. Entlang dem Kalksbecker Weg wird daher die Traufhöhe auf zwingend 4,5 m festgesetzt. Das zweite Geschoss und der ggf. noch darüber liegende Spitzboden liegen dadurch im Dachgeschoss.</p> <p>Um großstädtische Bauformen in einer typisch ländlich geprägten Stadt zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan Dachterrassen, Balkone und Altane über dem zweiten Geschoss aus. Bürger sollen sich auf „Augenhöhe“ begegnen und ins Gespräch kommen. Außenwohnbereiche im dritten Geschoss sind hierfür abträglich. Das Konfliktpotential mit Schalleinwirkungen von den Bundes- und Kreisstraßen wird dadurch zudem gesenkt.</p>	
1.4.2	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.31	Es wird angeregt, einen Bereich für Tiny Houses vorzusehen.	Auch in Coesfeld ist die Nachfrage nach Grundstücken für Kleinsthäuser, sogenannte Tiny Houses, in den letzten Jahren gestiegen. Das Baugebiet und das Baukonzept sind aber nicht von Anfang an auf diese besonderen Anforderungen von Anfang hinsichtlich Baugebietscharakteristik und Erschließung ausgerichtet. Die Stadt respektiert die	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, ein Bereich für Tiny Houses wird nicht ausgewiesen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.4.2</b></p>

			<p>Entscheidung des Projektentwicklers in dem Plangebiet auf die Ausweisung von Flächen für Tiny Houses zu verzichten.</p> <p>Ergänzend steht die Frage nach Energieeffizienz und Flächenverbrauch der Tiny Houses in einer kontroversen Diskussion.</p> <p>Alternativ sind jetzt-Mehrparteienhäuser in zentraler Lage zwischen den erhaltenswerten Bäumen vorgesehen, deren Gesamtnachhaltigkeit gut ist. Die potentielle Fläche für Tiny Houses im östlichen Bereich wird für eingeschossige Bungalows vorgehalten. Ein Bereich für Tiny Houses ist an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgesehen.</p>	
1.4.3	ST Nr. 1.6	Es wird angeregt, die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 wie in Meddingheide II zu senken.	<p>Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 (40 %) fest. Hauptgebäude mitsamt Terrassen und Balkonen dürfen 40 % der Grundstücksfläche versiegeln. Aufgrund der Festsetzungen dürfen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen und unterirdische Gebäude das Grundstück um weitere 20 % (insgesamt 60 %, GRZ II 0,6) versiegeln.</p> <p>Zur besseren Einschätzung wurden die Versiegelungsgrade aus Luftbildaufnahmen von Nachbargrundstücken ermittelt. Der Mittelwert für die GRZ für die Hauptnutzung liegt bei 0,25 (Kleine Heide 47: 0,27, Kleine Heide 53: 0,28, Höltene Klinke 84: 0,14, Höltene Klinke 87: 0,25, Höltene Klinke 91:</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, es bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,4.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.4.3</b></p>

			<p>0,28, Kalksbecker Weg 118: 0,25 und Kalksbecker Weg 130: 0,28) Sie liegen somit deutlich unter der Grundflächenzahl von 0,4. Man kann die Zahlen aber auch so interpretieren, dass sie ihr Grundstück für die Hauptnutzungen (Häuser) nicht vollständig ausnutzen.</p> <p>Bei den begünstigten Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, Garagen-/ Stellplatzzufahrten und interirdischen Gebäude ergibt sich ein Mittelwert von 0,51, der aber nur wegen zwei „Ausreißern“ (Höltene Klinke 84; 0,29 und Kalksbecker Weg 118: 0,47) so niedrig liegt. Alle anderen Nachbarn benötigen eine Überschreitung von 60 % für die begünstigten baulichen Anlagen (z. B. Stellplätze) also eine GRZ-Festsetzung von 0,4, wie sie im Plangebiet angedacht ist, obwohl für die Häuser eine niedrigere GRZ möglich wäre.</p> <p>Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben inkl. übergeordneter Zielvorgaben und Grundsätze sowie politischer Willensbekundung geboten. Zur Reduzierung ist je beanspruchte Fläche mehr Wohnraum zu schaffen. Eine zweigeschossige Bebauung fügt sich in das Wohnumfeld ein. Sie geht ortsüblich mit ein bis zwei Wohnungen einher. Es besteht gleichzeitig eine nicht unerhebliche Nachfrage an erschwinglichen Mehrfamilienhäusern.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Zur Bereitstellung von möglichst viel Wohnraum bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung ist der Versiegelungsgrad angemessen.</p> <p>Für das projektierte Baukonzept wurde für 5 Grundstücke die GRZ-Berechnung durchgeführt (Anlage 22). Die Berechnungen belegen, dass für die GRZ I für die Hauptnutzung zumindest eine GRZ I von 0,37 vorzusehen ist. Die Berechnung erfolgte anhand eines allgemeinen Haustyps. Sonderwünsche blieben unberücksichtigt. Bauherren wünschen mitunter später noch einen Wintergarten oder andere Anbauten zum Garten, wodurch das Haus eine größere Grundfläche benötigt. Die meisten Bauinteressenten bauen nur einmal im Leben und möchten ihren Wunsch vom Eigenheim erfüllen. Um ihnen ein Mindestmaß an Entfaltungsmöglichkeit beim Haus insbesondere auf der straßenabgewandten Seite zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan eine GRZ I von 0,4 fest. Bei einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> und einer nach dem Standardhaus benötigten Grundfläche von 0,37 wären das 12 zusätzliche Quadratmeter, die im Übrigen für Nebenanlagen oder Stellplätze nicht zur Verfügung stehen. Die neuen Bauflächen sollten bestmöglich genutzt werden, um weiterem Flächenverbrauch entgegen zu wirken. Eine niedrige GRZ induziert einen höheren Flächenverbrauch,</p>	
--	--	--	--	--



			<p>weil für das gleiche Haus ein größeres Grundstück benötigt wird.</p> <p>Die Berechnung zeigt auch, dass aufgrund des Stellplatznachweises und der notwendigen Zufahrten eine GRZ II, die den Gesamtversiegelungsgrad berechnet, von 0,6 erforderlich ist. Ein niedriger Versiegelungsgrad fördert den Flächenverbrauch und erschwert den Stellplatznachweis. Zufahrten würden verkürzt, mehr Stellplätze in den Vorgärten angelegt oder für Besucher vorgesehene öffentliche Stellplätze genutzt.</p>	
1.4.4	ST Nr. 1.6	<p>Es wird angeregt, nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° im Plangebiet zuzulassen, wie es der Vorentwurf entlang der Bundesstraße vorsieht, um Staffelgeschosse auszuschließen.</p>	<p>Bereits im Vorentwurf sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 ° bis 45 ° überall zulässig. Allerdings waren im Vorentwurf mit Ausnahme der Häuserzeile entlang der Bundesstraße Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° und Walmdächer mit der gleichen Dachneigung der Satteldächer zulässig.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption hat die örtliche Nachfrage zu berücksichtigen. Mittlerweile ist ein Bereich für eingeschossige Gebäude im Osten geplant. Um die für Bungalows kennzeichnenden Flachdächer zu ermöglichen, werden keine Dachformen festgesetzt. Die Dachneigung soll zwischen 0 und 30° liegen. Satteldächer sind eingeschränkt möglich.</p> <p>Ansonsten sind die Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° überall neben den gleichgeneigten Walmdächern und</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, Walmdächer und Zeltdächer und Flachdächer sind in Teilbereichen zulässig.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.4.4</b></p>

			Zeltdächern mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig, um den individuellen Wünschen in einer pluralistischen und toleranten Gesellschaft zu entsprechen.	
1.4.5	ST Nr. 1.24	Warum sind die Baufelder nicht für jedes Grundstück einzeln festgesetzt?	<p>Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) derjenige Teil eines Baugrundstücks, auf welchem und unter Beachtung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Vorschriften, ein Gebäude errichtet werden darf.</p> <p>Baufelder setzen zulässige Standorte für Hauptgebäude fest. Der Bebauungsplan darf aber keine Grundstücksgrenzen festsetzen. Bauherren können somit selbst über den Grundstückszuschnitt entscheiden und innerhalb der Baugrenzen, die die überbaubare Grundstücksfläche definieren, ihren Bauwunsch verwirklichen.</p>	<p>Der Anregung, für jedes Grundstück einzelne Baufelder festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.4.5</b></p>
1.4.6	ST Nr. 1.34	Es wird angeregt, nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen.	Der Bebauungsplan lässt im wesentlichen nur Einzel- und Doppelhäuser zu. Allerdings können auf den Grundstücken um den erhaltenswerten Baumbestand Häuser mit 4 Wohneinheiten entstehen, statt der sonst festgesetzten 2 Wohneinheiten, was keine Störung des Gebietscharakters darstellt.	<p>Der Anregung, nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.4.6</b></p>
1.4.7	ST Nr. 1.35	Es wird angeregt, die Dachflächen nach Süden auszurichten.	Der Bebauungsplan sieht die traufenständige Straßenausrichtung vor. Bis auf den Kalksbecker Weg, die „Südstraße“ im Plangebiet und einen Stichweg liegt die Firstrichtung nicht in Ostwestrichtung, sondern in	Der Anregung, die Dachflächen nach Süden auszurichten, wird nicht gefolgt. Es bleibt bei der üblichen traufenständigen Ausrichtung.

			<p>Nordsüdrichtung. Die meisten Häuser haben also West- und Ostdächer. Eine Aufständigung, wie auf einigen landwirtschaftlichen Gebäuden zu sehen, ist aufgrund der Gestaltungsvorschriften unzulässig. Zur Mittagszeit besteht mittlerweile ein Überangebot an Sonnenstrom. Das Norddach eignet sich kaum für Solaranlagen. Ost- und Westdächer haben in den Morgen- und Abendstunden Sonne. Sie sind dann nicht schlechter als Südsolaranlagen. Da auf beiden Dachhälften Solaranlagen stehen können und ihn nicht zur Spitzenzeit abgeben, sind sie bei einem freien Solarenergiemarkt zukünftig nicht bzw. nicht wesentlich schlechter gestellt als Süddächer. Sie erzeugen und geben den Strom gleichmäßiger, was für die Netzstabilität von Vorteil ist.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 1.4.7</b></p>
1.4.8	ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.13	<p>Es wird angeregt weniger als ca. 75 Wohneinheiten in dem Plangebiet vorzusehen. Im Jahr 2017 sei noch von 60 – 70 Grundstücken die Rede gewesen.</p>	<p>Im Jahr 2017 war die Planung des Baugebiets noch ganz zu Beginn, die Anzahl an Grundstücken war eine grobe Einschätzung.</p> <p>Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben inkl. übergeordneter Zielvorgaben und Grundsätze sowie politischer Willensbekundung geboten. Zur Reduzierung ist je beanspruchter Fläche mehr Wohnraum zu schaffen. Eine zweigeschossige Bebauung fügt sich in das Wohnumfeld ein. Sie geht ortsüblich mit ein bis zwei Wohnungen einher. Nur in</p>	<p>Der Anregung, weniger als ca. 75 Wohneinheiten in dem Plangebiet vorzusehen, wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.4.8</b></p>

			<p>wenigen Fällen sind Grundstücksgrößen über 500 m<sup>2</sup> gefragt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht bis zu 66 Einfamilienhäuser, 10 Doppelhausgrundstücke und 3 Mehrfamilienhäuser zu. In den Ein- und Zweifamilienhäusern sind zwei Wohneinheiten zulässig, um z.B. im Alter eine Pflegekraft unterbringen zu können. An den alten Hofstellen, um die sich die Bestandsbäume gruppieren, sind Häuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig, um die entfallenden Wohnungen durch die erhaltenden Bäume weitgehend zu ersetzen.</p> <p>Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke ergibt sich aus den späteren Grundstücksteilungen. Sie kann somit von den bis zu 79 angedachten Wohnbaugrundstücken abweichen.</p>	
1.4.9	ST Nr. 1.40	<p>Es wird angeregt, auch Grundstücke für Bungalows vorzusehen. Man solle auch vorrausschauend auf altengerechtes Wohnen ein Eigenheim auf einer Ebene errichten können.</p>	<p>Die Anregung wurde im Bebauungsplanentwurf gefolgt, im östlichen Teil sind nun Grundstücke für eingeschossige Häuser vorgesehen. Aufgrund der festgesetzten Traufhöhe zwischen 4,5 und 6,5 m sind Bungalows im übrigen Plangebiet nicht realisierbar. Um die städtebauliche Einheitlichkeit zu wahren, bietet sich die Lage der eingeschossigen Häuser am Ende eines Wendehammers am Rande des Plangebiets an. Um den individuellen Wünschen in einer pluralistischen und toleranten Gesellschaft zu entsprechen,</p>	<p>Der Anregung, Grundstücke für eingeschossige Häuser mit Flachdach vorzusehen, wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.4.9</b></p>

			wird keine Dachform festgelegt. Die Dachneigung soll zwischen 0 bis 30° liegen. Die für Bungalows charakteristischen Flachdächer sind somit zulässig. Da die Nachfrage nach Bungalows im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäusern recht gering ist, wurden die Festsetzungen nur auf zwei Grundstücken angepasst.	
1.4.10	ST Nr. 1.41	Es wird angeregt, bei dem Baugebiet Kalksbecker Heide die Aufstellung von Glascontainern zwingend zu beachten. Die Glascontainer am Grenzweg seien hoch frequentiert, die Einwurfzeiten würden nicht beachtet. Denkbar sei auch das Wechseln der Standorte alle 2 bis 3 Jahre.	<p>Bei der Größe des Plangebiets besteht aus der Erfahrung heraus kein zusätzlicher Bedarf nach Glascontainern.</p> <p>Die beiden nächst gelegenen Glascontainer sind etwa gleich weit von dem Plangebiet entfernt. In der Regel wird die Entsorgung des Altglases mit anderen Wegen kombiniert. Die Mehrheit der zukünftigen Bewohner wird vermutlich die Altglascontainer auf dem Flurstück 2314 (Maria-Frieden-Kirche, Kalksbecker Weg, Parkplatz) nutzen. Die Container stehen wesentlich verkehrsgünstiger als die am Grenzweg. Auf dem Weg in die Stadt kommt man sowohl per Rad als auch Pkw direkt dran vorbei und kann das Altglas entsorgen. Für die Container am Grenzweg müsste man einen Umweg fahren.</p> <p>Beide Glascontainerstandorte sind bei Abholung nicht ausgelastet. Je nach Auslastung nach Realisierung des Baugebiets wäre es zudem möglich, die Leerung von zweiwöchentlich auf wöchentlich zu erhöhen.</p>	<p>Der Anregung, im Plangebiet Glascontainer vorzusehen, wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.4.10</b></p>

			<p>Da das Bauleitplanverfahren bereits fortgeschritten ist und kein zwingendes Erfordernis für Glascontainer vorliegt, wird die Planung in der vorbereiteten Variante ohne Einarbeitung eines Standortes für Glascontainer weitergeführt. Im Bebauungsplanentwurf wird keine entsprechende Fläche ausgewiesen.</p> <p>Ein in der Anregung vorgeschlagenes regelmäßiges Wechseln der Standorte ist nicht zielführend. Es gibt wenig passende Standorte, da viele Rahmenbedingungen beachtet werden müssen. Das Einwerfen von Altglas zu falschen Uhrzeiten stellt ein Fehlverhalten dar.</p>	
<b>1.5 Anregungen zum Thema Immissionen</b>				
1.5.1	<p>Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.15, ST Nr. 1.36</p>	<p>Es wird angemerkt, ob der Abstand zwischen Plangebiet und Windkraftanlagen ausreichend ist.</p> <p>Immissionskonflikte (Geräusche, Lärm, Schattenwurf, optisch bedrängende Wirkungen) bzw. Gefährdung des Repowering von Windkraftanlagen südlich des Änderungsbereiches werden angemerkt.</p>	<p>Die Windkraftanlagen haben bereits die direkt angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt. Die Schallschutzmaßnahme für den Straßenverkehr wird auch Schalleinwirkungen und Schattenwurf durch Windkraftanlagen mindern. Einschränkungen durch die Neuausweisung der Bestandsanlagen sind nicht zu erwarten. Ein Repowering ist durch fehlende Darstellung im sachlichen Teilflächennutzungsplan Windkraft nicht zulässig.</p> <p>Von einer Schallimmissionsuntersuchung für die Bestandwindkraftanlagen wird aufgrund der klaren Sachdatenlage abgesehen.</p>	<p>Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zu den Windkraftanlagen wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.5.1</b></p>

			<p>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. 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. Laut des Gutachtens liegt der Schattenwurf (realer Wert) bei dem Gebäude Höltene Klinke 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 Bestandswindkraftanlagen durch die Planung ist nicht gegeben.</p>	
1.5.2	<p>Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.21, ST Nr. 1.24</p>	<p>Es wird ein besserer aktiver Schallschutz bzw. andere Schallsysteme zugunsten von keinem oder geringerem passiven Schallschutz angeregt.</p>	<p>Aktiver Schallschutz kann durch einen höheren Schallschutzschirm und durch einen näheren Stand der Schallquelle erwirkt werden.</p> <p>Zur frühzeitigen Beteiligung war eine Wallanlage mit aufgesetzter Schallschutzwand vorgesehen. Eine weitere Erhöhung der Schallschutzmaßnahme würde Gärten und dann auch Wohnhäuser verschatten. Eine Schallschutzwand kann am nächsten an der Schallquelle (Bundesstraße) stehen und so eine bessere Abschirmung</p>	<p>Der Anregung den aktiven Schallschutz zu verbessern, wird durch das Heranrücken des Schallschutzschirmes bei gleicher Höhe an die Bundesstraße erreicht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.5.2</b></p>

			<p>erwirken. Der Bebauungsplanentwurf sieht deswegen eine Wand bei unveränderter Höhe von 5 m über der Bundesstraßenfahrbahn so nah es die Grundstücksverhältnisse und die Verkehrssicherheit zulässt entlang der Bundesstraße vor.</p> <p>Die Grenzen der passiven Schallschutzvorgaben an den Häusern (Dämmmaß und fensterunabhängige Lüftungen) verschieben sich zur Bundesstraße, sodass weniger Häuser betroffen sind. Allerdings wurden durch den entfallenden Schutzwall zusätzliche Flächen frei, die dem Wohnbauland zugeschlagen werden können. Da die Grundstücke aber relativ groß geworden wären, wurde die Erschließungsstraße und damit auch die überbaubare Fläche in Richtung Bundesstraße verschoben. Der positive Effekt, dass weniger Häuser von erforderlichen Schallvorschriften betroffen sind, wurde dadurch teilweise wettgemacht.</p>	
1.5.3	<p>Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 1.1, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.15, ST Nr. 1.21, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.35, ST Nr. 1.36</p>	<p>Es wird angeregt, die Reflexionen im Wohngebiet z. B. durch eine Schallschutzwand zu berücksichtigen und die Auswirkungen von Zusatzverkehren im Straßenverkehrsnetz auf die Bestandsbebauung zu prüfen.</p> <p>Es wird sich erkundigt, ob die für die im Plangebiet geforderten passiven Lärmschutzmaßnahmen auch auf die</p>	<p>Das Schallgutachten berücksichtigte bereits Schallreflexionen.</p> <p>Der Berechnungsbereich der Schallimmissionsprognose wurde bis zum Kalksbecker Weg und Kleine Heide ausgeweitet. Die Berechnungen zeigen eine erkennbare Reduzierung von Schalleinwirkungen durch die Schallschutzwand an den</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Schallimmissionsprognose beurteilt auch den Bestand bis zum Kalksbecker Weg und Kleine Heide mit und ohne Schallschutzschirm.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.5.3</b></p>



		<p>Häuser in der zweiten Reihe zum Kalksbecker Weg anzuwenden sind.</p>	<p>Bestandsgebäuden im Vergleich zu den heutigen Schalleinwirkungen.</p> <p>Feinstaub und Stickoxidbelastungen werden in den nächsten Jahren aufgrund von strengeren Neuwagenzulassungsvorschriften erheblich zurückgehen. Vom Straßenverkehr verbleiben insbesondere Abrollgeräusche. Die nach Umsetzung der Baurechte im Plangebiet erwartbaren Verkehrsschallimmissionen zeigt ein Schallgutachten auf. Nach den Berechnungen wird sich der Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit um bis zu 0,9 dB(A) bzw. 0,8 dB(A) erhöhen. Die Zumutbarkeitsschwelle für Verkehrsbelastungen für allgemeine Wohngebiete von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) bei Betrachtung der Gesamtbelastung wird an keinem Wohnhaus an den Straßen überschritten. In den Berechnungen sind Abschirmungen und Reflexionen vom Gebäudebestand berücksichtigt. Schallschutzmaßnahmen im Bestand sind nicht notwendig. Auf eine Geschwindigkeitsreduzierung, die auch zu einer Minderung der Schallemissionen führt, wirkt die Stadtverwaltung im Rahmen ihrer Möglichkeiten hin.</p> <p>Es sind keine Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Anwohner profitieren von der neuen Schallschutzwand entlang der Bundesstraße. Die zukünftigen</p>	
--	--	---	--	--

			<p>Zusatzschallbelastungen an den Anwohnerstraßen begründen keine Schallschutzmaßnahmen an den Bestandshäusern.</p> <p>Zur Ermittlung der Straßenverkehrsemissionen auf der Bundesstraße 525 fand die Verkehrszählung 2015 der Straßeninformationsbank NRW Verwendung. Die Verkehrszahlen auf dem Kalksbecker Weg und Kleine Heide wurden dem verkehrstechnischen Prognosegutachten für den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ entnommen. Zusätzlich wurden im Schallgutachten die prognostizierten Zusatzverkehre der Verkehrsuntersuchung aufsummiert. Als Prognosehorizont nimmt das Gutachten 10 bis 15 Jahre an. Es wurden die gezählten bzw. prognostizierten Daten auf das Jahr 2035 hochgerechnet. Als Grundlage für die allgemeine Berechnung der allgemeinen Verkehrszunahme wurden die Shell-Studien herangezogen. Danach kann vom Jahr 2015 ausgehend bis zum Jahr 2035 für den Pkw-Verkehr eine Zunahme von – 5.1% und für den Lkw-Verkehr eine Zunahme von 30.1 % abgeleitet werden.</p>	
1.5.4	Anregung aus der Bürgeranhörung	Es wird angeregt, auf dem Wall und/oder Wand Photovoltaikanlagen zu errichten.	Der Straßenbaulastträger lehnt aus Gründen der Verkehrssicherheit die Photovoltaikanlagen auf den Schallschutzmaßnahmen ab. Sie können je nach Sonnenstand durch Reflexionen Verkehrsteilnehmer blenden und / oder	Der Anregung Photovoltaikanlagen auf dem Schallschutzschirm vorzusehen wird nicht gefolgt.

			<p>ablenken. Photovoltaikanlagen an den Wänden würden dem Schallschutz entgegenstehen. Die glatten Oberflächen reflektieren den Schall zur Straße und gegenüberliegenden Straßenseite, wodurch mehr Schalleinwirkungen auf Mensch und Tiere zu erwarten wären.</p> <p>Technische Neuerungen könnten zu weniger konfliktfreien Solaranlagen führen. Ein nachträglicher Aufbau ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger denkbar.</p>	<b>Beschlussvorschlag 1.5.4</b>
1.5.5	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.38	<p>Sind Konflikte mit Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten?</p> <p>Die Wohnbauandausweisung kann zu Einschränkungen auf landwirtschaftlichen Hofstellen führen. Es wird angemerkt, ob der östliche Bereich des Plangebiets nicht in die Abstandsflächen zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb fällt.</p>	<p>Die Geruchsimmissionsprognose berücksichtigt Erweiterungsabsichten, die frühzeitig von einem landwirtschaftlichen Betrieb mitgeteilt wurden.</p> <p>Sie gelangt zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastung im Plangebiet bei 9 % (0,09) der Jahresstunden im Wohngebiet und bei 8 % (0,08) der Jahresstunden, wo im Vorentwurf der Spielplatz vorgesehen war, liegt. Der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % (0,10) der Jahresstunden wird unterschritten. Konflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu erwarten.</p> <p>Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben und Wohnbebauung gründen insbesondere auf Geruchseinwirkungen. Das vorliegende Geruchsgutachten belegt, dass die Orientierungswerte für Wohngebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie von 0,10 (10 %</p>	<p>Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zu den landwirtschaftlichen Hofstellen wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.5.5</b></p>

			der Jahresstunden) im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im gesamten Plangebiet kann Wohnbebauung ausgewiesen werden, Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht einzuhalten.	
1.5.6	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.15	<p>Ist der Abstand zwischen Umspannungswerk südlich der Bundesstraße und allgemeinem Wohngebiet ausreichend? Ist eine Erweiterung der Umspannungswerke nach Erstellen des Plangebietes noch möglich?</p> <p>Der ausreichende Abstand zwischen Umspannwerk und Wohnbaulandausweisung wird angezweifelt.</p>	<p>Der Abstand zwischen Umspannungswerk südlich der Bundesstraße und allgemeinem Wohngebiet ist ausreichend.</p> <p>Die Elektromsplanlage mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingebaute Elektromsplanlagen, 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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Infragestellung der ausreichenden Abstände zum Umspannwerk wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.5.6</b></p>
1.5.7	ST Nr. 1.6	Sind von der geplanten Transformationsstation im Plangebiet	Die geplante Transformationsstation im Plangebiet ist für die Integration in Baugebieten vorgesehen.	Der von der Stadtwerke Coesfeld GmbH bescheinigten

		<p>Beeinträchtigungen in Form von Lärm oder Magnetfelder zu erwarten.</p>	<p>Die Stadtwerke Coesfeld GmbH wurden zu Beeinträchtigungen der Transformationsstation in Form von Lärm oder Magnetfelder um Auskunft gebeten.</p> <p>Als Netzbetreiber ist die Stadtwerke Coesfeld GmbH verpflichtet, gesetzliche Regelungen und normierte Anforderungen des technischen Regelwerkes einzuhalten.</p> <p>Die Mittelspannungs-Stationen verfügen über ein Herstellerzertifikat / Prüfbericht zur 26. BImSchV für Stationen bis zu Nennleistungen von 800 kVA. Das heißt, im Umkreis von 1 Meter um die Station werden die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Magnetfeldauswirkungen eingehalten.</p> <p>Auch die Anforderungen an die Geräuschemissionen werden eingehalten.</p> <p>Die Stadtwerke Coesfeld GmbH wird einen hochmodernen Trafo in der neuen Station verbauen. Dieser ist nahezu geräuschlos. Bisher liegen der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine Beschwerden über die Geräusentwicklung von den verbauten Trafos vor. Selbst beim Einbau der Trafos bei Hochhäusern in der Gebäudehülle gingen keine Reklamationen ein.</p>	<p>Unbedenklichkeit der geplanten Transformationsstation wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.5.7.1</b></p> <p>Es wird beschlossen, den Trafo nachrichtlich mit Abstandsmaß in den Bebauungsplanentwurf einzutragen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.5.7.2</b></p> <p>Es wird beschlossen, den Trafostandort unverändert zu belassen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.5.7.3</b></p>
--	--	---	---	---

			<p>Schall- und Magnetfeldauswirkungen sind nur im Nahbereich direkt an der Anlage bemerkbar.</p> <p>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.</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache der Stadtverwaltung mit dem Eigentümer Kalksbecker Weg 120a hat dieser sich für den Verbleib der Trafostation und gegen den Tausch mit dem rechten Baum entschieden, der im Austausch dort gepflanzt worden wäre. Er trägt die Sorge, dass seine Obstbäume durch den neuen Baum zu sehr verschattet bzw. unterdrückt werden würden.</p> <p>Dem Erhalt der heutigen Grenzhecke steht die Planung nicht entgegen. Für die Pflege ist weiterhin der Eigentümer zuständig.</p>	
1.5.8	ST Nr. 1.24	Sind die Nachbarn vor Staubeinwirkungen während der Bauphasen geschützt?	Genehmigungsaufgaben können Staubbminderungsmaßnahmen durch das Versprühen von Wasser und / oder regelmäßiges Reinigen von Fahrbahnoberflächen sein. Dies ist kein Belang des Bauleitplanverfahrens.	Es ist kein Beschluss erforderlich.

1.5.8	ST Nr. 1.25	Es wird angeregt, auf eine Lärmschutzwand zu verzichten, weil sie die Sicht versperrt und die Gefahr von Hochwasser im Falle von starken Niederschlägen erwartet wird.	Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes führt zu einem höheren Schutzanspruch gegenüber den Schalleinwirkungen. Zur Konfliktvermeidung sieht die Planung eine 5 m hohe Schallschutzwand vor, die so nah wie möglich an die Schallquelle (Bundesstraße) heranrückt, um eine bestmögliche Abschirmung zu erreichen. Eine Reduzierung der Wandhöhe würde zwar zu besseren Sichtverhältnissen und Sonneneinstrahlung führen, aber zusätzliche Schalldämmung an den Neubauten erfordern. Die Wandhöhe stimmt zudem annähernd mit dem angrenzenden Schallschutzwand des benachbarten Wohngebietes überein. Das Niederschlagswasser wird entsprechend abgeleitet. Für die Lärmschutzwand ist eine eigene Mulde/Graben entlang der Bundesstraße zu errichten.	Der Anregung wird nicht gefolgt, ein 5 m hoher Schallschutzschirm ist zum Schutz notwendig. <b>Beschlussvorschlag 1.5.8</b>
1.5.9	ST Nr. 1.38	Es wird angeregt, Hoferweiterungsabsichten bei der Geruchsimmissionsprognose zu berücksichtigen.	Das vorliegende Geruchsgutachten (G-5162-01/1) vom 19.11.2020 berücksichtigt die Erweiterungsabsichten. Nach der Geruchsimmissionsberechnung sind im Plangebiet Immissionsrichtwerte von 0,03 (3 % der Jahresstunden) bis 0,08 prognostiziert. Die Geruchsimmissionsrichtlinie sieht einen Immissionsrichtwert von 0,10 (10% der Jahresstunden) für Wohn- und Mischgebiete vor, sodass Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Planung nicht zu erwarten sind.	Der Anregung wird gefolgt, die Erweiterungsabsichten eines Tierhaltungsbetriebs sind in der Geruchsimmissionsprognose berücksichtigt. <b>Beschlussvorschlag 1.5.9</b>

1.5.10	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.11, ST Nr. 1.12, ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.25, ST Nr. 1.35, ST Nr. 1.36, ST Nr. 1.39	Schalleinwirkungen insbesondere von der Bundesstraße 525 wirken auf das Plangebiet ein. Außerdem sind Verkehrsschalleinwirkungen vom Zufahrtsverkehr an den Bestandshäusern zu erwarten.	Das Lärmgutachten belegt, dass das Baugebiet unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zum Schallschutz entwickelt werden kann.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.5.11	ST Nr. 1.36	Es werden Ruhezeiten während der Bauphase angeregt. Falls diese nicht eingehalten werden oder bei Anliegern Krankheitsbilder von Lärm bestätigt werden, sollen Freizeitgeld und Schadensersatzforderungen gezahlt werden und die Miete gekürzt werden dürfen, das Defizit ist vom Bauträger zu zahlen. Zudem wird eine ständige Messstation des Umweltsamt gefordert, um bei Überschreitungen die Baustelle stilllegen zu können.	Grundsätzlich sind Arbeiten von Handwerkern zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig. Verursacht eine gewerbliche Baustelle die Lärmbelästigung, so ist der Bauunternehmer Ansprechpartner für die Lärmprobleme. In diesem Fall kann auch die Kommune oder das örtliche Umweltamt kontaktiert werden. Bei Bauarbeiten in der Nachbarschaft bzw. im Haus sind der jeweilige Nachbar der richtige Ansprechpartner. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen sind einzuhalten.	Der Anregung, abweichend vom Gesetz umfangreichere Ruhezeiten während der Bauphase einzuführen, den Anliegern Geld zu zahlen und eine ständige Messstation vorzusehen, wird nicht gefolgt.  <b>Beschlussvorschlag 1.5.11</b>
<b>1.6 Sonstige Anregungen</b>				
1.6.1	ST Nr. 1.6	Es wird angemerkt, dass Haupterwerbsbetriebe und keine Nebenerwerbsbetriebe entgegen den Ausführungen im Begründungsvorentwurf die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaften.	Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt, bewirtschaftet werden sie auch von Haupterwerbsbetrieben.	Die Mitteilungen hinsichtlich Haupterwerbsbetrieben sind in der Begründung aufgrund der Anregung enthalten.  <b>Beschlussvorschlag 1.6.1</b>
1.6.2	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.13	Es wird mitgeteilt, dass auch an der Maria-Frieden Grundschule eine	Tatsächliche fehlte die Kindertagesstätte an der Maria-Frieden Grundschule im	Die Mitteilung zu einer weiteren Kindertagesstätte



		Kindertagesstätte eingerichtet ist, weil im Begründungsvorentwurf sie nicht benannt ist.	Begründungsvorentwurf. Im Entwurf ist sie berücksichtigt.	ist in der Begründung zu berücksichtigen. <b>Beschlussvorschlag 1.6.2</b>
1.6.3	ST Nr. 1.6	Ist die Umsetzung der Vogelstange in den Erschließungsarbeiten eingerechnet?	Der neue Standort am Hochwasser- / Regenrückhaltebecken wird vom Vorhabenträger erstellt, was das Umsetzen der Vogelstange einschließt.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.6.4	ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.15, ST Nr. 1.36	<p>Es wird angeregt, die Planung einzustellen und die Wohnbaulandnachfrage an der Borkener Straße (Bernings Esch) zu decken, die mit erheblich geringeren Erschließungsaufwand und geringerem Eingriff in die Natur umzusetzen ist.</p> <p>Die Ausweisung des Wohngebietes ist nicht notwendig. Es gibt an anderer Stelle an der Borkener Straße (Bereich Bernings Esch) die Möglichkeit, die Nachfrage zu decken, die mit erheblich geringeren Erschließungsaufwand umzusetzen ist. Außerdem besteht kein ausreichender Bedarf.</p>	Zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Ein- bis Zweifamilienhaussegment mit zurzeit ca. 600 Interessent:innen entwickelt die Stadt Coesfeld neben diesem Planverfahren noch die Fläche „Bernings Esch“. Neben den bis zu 66 Einfamilienhäuser, 10 Doppelhausgrundstücken und 3 Mehrfamilienhäuser in der Entwicklungsfläche Kalksbecker Heide können im Bereich Bernings Esch mittelfristig voraussichtlich bis zu 200 Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, sodass insgesamt bis zu 276 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken und einigen Mehrfamilienhausgrundstücken den Coesfelder Bürgern zur Verfügung gestellt werden können. Der Bedarf liegt erheblich darüber. Ein Baugebiet alleine reicht trotz Nachverdichtungen in den Siedlungslagen bei weitem nicht aus, um den Wohnbaulandmarkt ausreichend zu versorgen. Die Fläche „Bernings Esch“ ist keine Alternative zur Planung, sondern eine notwendige Ergänzung.	<p>Der Anregung, auf das Baugebiet „Kalksbecker Heide“ zu verzichten, wird nicht gefolgt. Es wird an einem allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet festgehalten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 1.6.4</b></p>

			<p>Über die Priorität der Bauleitverfahren entscheidet der Rat. Mit dem Feststellungsbeschluss zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans gibt er dieser Entwicklung den Vorzug.</p> <p>Die übergeordnete Regionalplanung gesteht Coesfeld nur am Kalksbecker Weg und im Bereich Bernings Esch eine Wohnbauentwicklung zu. Die 10 ha Wohnbauflächen im Siedlungsflächenmonitoring stehen einem Bedarf von 37 ha bis zum Jahr 2044 gegenüber. Auf die Entwicklung der Fläche Kalksbecker Heide kann nicht verzichtet werden.</p> <p>Die Zahlen zeigen, dass auch nach der Entwicklung von Bernings Esch und Kalksbecker Heide die Nachverdichtung weiteranzutreiben ist und weitere Flächen mit der Regionalplanung auszuwählen sind. Kurzfristig führt nur dieses Baugebiet am Kalksbecker Weg zu marktfähigem Bauland, auch weil am Bernings Esch größere Herausforderung aufgrund der nahen Gewerbebetriebe bestehen.</p>	
1.6.5	ST Nr. 1.6	Inwiefern sind Eigentumsverhältnisse für das Bauleitverfahren relevant? Dürfen Eigentümer „überplant“ werden und darf die Bauleitplanung ohne Einigung mit allen Eigentümern erfolgen?	Eigentumsverhältnisse sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Die Planung kann unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Einzig bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen muss der Vorhabenträger seine Zugriffsmöglichkeiten gegenüber der Stadt nachweisen. Allerdings handelt es sich hier	Es ist kein Beschluss erforderlich.

			um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass dies nicht erforderlich ist. Der Bauträger hat hingegen gegenüber der Stadt nachgewiesen, dass er in der Lage ist, die Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.	
1.6.6	ST Nr. 1.6	Wer übernimmt die Pflege vom Hausgarten.	Im Vorentwurf waren Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgesehen. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind als private Grünflächen vorgesehen. Die Pflege übernimmt der jeweilige Eigentümer.  Hausgärten sind im Entwurf nicht mehr enthalten. Die Flächen sind als öffentliche Verkehrsgrünflächen festgesetzt und gehen in die öffentliche Unterhaltung über.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.6.7	ST Nr. 1.7, ST Nr. 1.36	Das Bewerbungsverfahren für die Grundstücksvergabe wird hinterfragt. Es wird angeregt, die Coesfelder Sozialkriterien für die Baulandvergabe wieder einzuführen.	Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren. Sie ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens. Die Stadt Coesfeld erhält einen Flächenanteil, den sie vorrangig nach bestimmten Kriterien vergibt. Die Grundstücksvergabe ist nicht Gegenstand dieses Bauleitverfahrens.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.6.8	ST Nr. 1.13	Ist eine Beleuchtung des Privatwegs (Kalksbecker Heide) mit Laternen vorgesehen?	Eine Überführung des Privatwegs in die öffentliche Trägerschaft ist vorgesehen. Eine Straßenbeleuchtung wird als notwendig erachtet. Für die Erstinstallation fallen für die Anlieger keine Kosten an.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.6.9	ST Nr. 1.13, ST Nr. 1.29	Es wird angemerkt, dass der Umweltbericht mitsamt Eingriffs-/	Der Umweltbericht inkl. Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung liegt zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vor. Der	Es ist kein Beschluss erforderlich.

		Ausgleichsbilanzierung fehlt. Welchen Einfluss hat er noch auf die Planung?	Umweltbericht dient als Informationsgrundlage den Ratsmitgliedern beim Beschluss des Bebauungsplanes.	
1.6.10	ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.34	Es wird erfragt, ob Kosten auf die Anlieger durch das Bauleitverfahren zukommen.	<p>Der Erschließungsvertrag zwischen Bauträger und Stadt sichert die Kostenübernahme der Erschließungsanlagen (u.a. Verkehrsanlagen, Anbindung an bisherigen Privatweg und Höltene Klinke, öffentliche Grünflächen, Beleuchtung, Beschilderung). Anliegerbeiträge werden nicht erhoben.</p> <p>In Zukunft kommen Straßenbaubeiträge nach KAG auf die Anlieger zu, für die sich die Möglichkeit der Erschließung über eine Straße des Plangebiets ergibt. Unselbständige Grünflächen und Parkflächen sind dabei unerheblich. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beträge richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der städtischen Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Von den Beiträgen betroffen sind die Grundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 116, 118, 120, 120a, 122 und 136, Höltene Klinke 86, 86a, 93 und 94. Die Beiträge sind frühestens nach 25 Jahren zu entrichten.</p> <p>Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke) und die ausschließlich mit Gebäuden für</p>	Es ist kein Beschluss erforderlich.

			Wohnzwecke bebaut sind, sieht die Satzung Sonderregelungen vor.	
1.6.11	ST Nr. 1.24	Inwieweit können Anwohner bei den Standorten der Straßenlaternen mitentscheiden?	Für die Standorte von Straßenlaternen gibt es gewisse Kriterien, die erfüllt sein müssen. Die Stadtverwaltung wird einen Plan erarbeiten. In begründeten Einzelfällen ist mitunter eine Verlagerung möglich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.6.12	ST Nr. 1.31	Es wird angeregt, den kompletten Vorentwurf des Bebauungsplanes auf Eis zu legen. In Bürgerworkshops ist ein nachhaltiges Konzept für das Quartier zu entwickeln. Sollte dies mit dem Investor nicht möglich sein, soll das in städtischer Hand erfolgen.	Das Planverfahren ist so weit fortgeschritten, dass zum jetzigen Zeitpunkt eine komplette Konzeptänderung einen hohen finanziellen Nachteil für den Projektentwickler zur Folge hätte (Gutachten wurden beauftragt, Verträge geschlossen etc.). Der Prozess würde sich weiter verzögern. Die hohe Anzahl an Grundstücksinteressenten würde weitere Jahre auf ein Baugrundstück warten müssen und sich ggf. für eine andere Stadt als Wohnort entscheiden. Ein nachhaltiges Konzept wird für das Gebiet Bernings Esch entwickelt.	Es wird beschlossen, das Bauleitplanverfahren fortzuführen. <b>Beschlussvorschlag 1.6.12</b>
1.6.13	ST Nr. 1.36	Es wird angeregt, den Bebauungsplan mit den Nachbarn abzustimmen und eine Änderung erst nach 10 Jahren zu ermöglichen.	Die Bürger haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit Anregungen und Bedenken zu äußern. Die geäußerten Belange werden gegeneinander abgewogen.  Ob generell und zu welchem Zeitpunkt die Änderung eines Bebauungsplans erforderlich wird, kann man im Vorfeld nicht beurteilen. Die Setzung einer Frist ist nicht sinnvoll.	Der Anregung, eine Änderung des Bebauungsplans erst nach 10 Jahren zu ermöglichen, wird nicht gefolgt. <b>Beschlussvorschlag 1.6.13</b>

## 2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.07.2020 mit Fristsetzung bis einschließlich 15.08.2020. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 8.1) geäußert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden dem Rat in seiner Sitzung am 16.09.2021 zur vorläufigen Abwägung vorgelegt (Vorlage 245/2021). Die Beschlüsse wurden insgesamt wie von der Verwaltung vorgeschlagen gefasst. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben werden sie zum Satzungsbeschluss zur endgültigen Abwägung erneut vorgelegt. **Die Abwägungstabelle ist gegenüber dem Stand vom 16.09.2021 unverändert.**

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.1	ST 2.1, Bezirksregierung Münster, Dezernat 52	<p>Es fehlen Angaben zum Bodentyp.</p> <p>Generell soll Bodenversiegelung vermieden werden. Einer innerstädtischen Entwicklung sollte der Vorzug vor der Inanspruchnahme städtischer Flächen gegeben werden.</p> <p>Die natürlichen klimatischen Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung vollständig verloren.</p> <p>Es wird darum gebeten, alternative Flächen für die Ausweisung zu suchen.</p> <p>Wenn eine Inanspruchnahme unvermeidbar ist, sind die Böden zu kompensieren.</p>	<p>Im Plangebiet stehen die Bodentypen Gley-Podsol, Pseudogley und der geschützte Plaggenesch an.</p> <p>Die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken kann bei weitem nicht durch Nachverdichtung gedeckt werden. Selbst wenn die Planung eine Innenentwicklung ermöglicht, werden viele Grundstücke aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht bebaut.</p> <p>Am 15.03.2021 fand ein Telefonat zwischen der ST 2.1 und der Stadtverwaltung statt. Die Behörde bestätigt, dass es sich um keine Forderungen, sondern nur um Empfehlungen handelt. Grundsätzlich soll der Bodenschutz in der Bauleitplanung eine höhere Gewichtung erhalten. Schutzwürdiger Boden sollte im</p>	<p>Der Anregung, die Planung zum Bodenschutz zu unterlassen, wird aufgrund von fehlenden Alternativen nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.1.1</b></p> <p>Der Anregung, geschützten Boden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der verbindlichen Bauleitplanung einzustellen, wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.1.2</b></p>

			<p>Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung besonders bewertet werden.</p> <p>In der Eingriffsausgleichsbilanzierung wird der aufgrund seiner Archivfunktion für die Kulturgeschichte geschützte Plaggensch mit einem zusätzlichen Kompensationsfaktor von 0,5 je Quadratmeter gewichtet und der Anregung entsprochen. Der Boden wird durch die externen Ausgleichsmaßnahmen im baurechtlichen Sinne kompensiert.</p> <p>Weiterhin wurde im Telefonat angemerkt, dass wenn keine alternativen Flächen verfügbar sind, möglichst bodenschonend z. B. mit Rasengittersteinen und mit möglichst vielen Bäumen geplant werden sollte.</p> <p>Mit den 13 erhaltenen Bäumen stehen zukünftig mindestens 135 Laubbäume im Plangebiet.</p> <p>Zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Ein- bis Zweifamilienhaussegment entwickelt die Stadt Coesfeld neben diesem Planverfahren noch die Fläche „Bernings Esch“. Neben den 66 Einfamilienhäusern, 10 Doppelhausgrundstücken, 3</p>	
--	--	--	--	--

			Mehrfamilienhäusern in der Entwicklungsfläche Kalksbecker Heide können im Bereich Bernings Esch mittelfristig voraussichtlich bis zu 200 Ein- und Zweifamilienhäusern, ggf. auch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, sodass insgesamt bis zu 276 Ein- und Zweifamilienhäuser, wenige Mehrfamilienhäuser den Coesfelder Bürgern zur Verfügung gestellt werden können. Der Bedarf liegt erheblich darüber. Ein Baugebiet alleine reicht trotz Nachverdichtungen in den Siedlungslagen bei weitem nicht aus, um den Wohnbaulandmarkt ausreichend zu versorgen. Die Fläche „Bernings Esch“ ist keine Alternative zur Planung, sondern eine notwendige Ergänzung.	
2.2	ST 2.2, Vodafone DE	Die Vodafone GmbH weist auf zwei Richtfunkstrecken hin. Die erste liegt auf Höhe der Berkel nördlich des Druffelsweges und die Zweite liegt annähernd über der Dülmener Straße.	Beide Richtfunkstrecken halten einen ausreichenden Abstand von unter einem Kilometer zum Plangebiet ein. Konflikte sind nicht zu erwarten.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich
2.3	ST 2.3, Ericsson Services GmbH	Die Ericsson Services GmbH hat keine Bedenken gegen die Planung. Sie regt die Beteiligung der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4 in 95448 Bayreuth an.	Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4 in 95448 Bayreuth, die für Richtfunkstrecken zuständig ist, wird am weiteren Verfahren beteiligt.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.4	ST 2.4, LWL-Archäologie für Westfalen	Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe Archäologie für Westfalen	Der empfohlene Hinweis zu Bodeneingriffen und	Der Anregung, den Hinweis zu



		Außenstelle Münster regt allgemeine Hinweise für die Planzeichnung an.	Bodendenkmälern ersetzt den fast identischen Hinweis unter der Nr. 3 im Bebauungsplan.	Bodeneingriffen und Bodendenkmälern aufzunehmen, wird gefolgt. <b>Beschlussvorschlag 2.4</b>
2.5	ST 2.5, Kreis Coesfeld, Untere Bodenschutzbehörde	<p>Die Untere Bodenschutzbehörde äußert Bedenken hinsichtlich Bodenversiegelung und der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden.</p> <p>Der schutzwürdige Boden soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Der anstehende Plaggenesch ist als sehr schutzwürdig aufgrund seiner Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte eingestuft.</p> <p>Die Planung verursacht letztendlich einen Verlust an Boden und Bodenfunktion. Der Verlust des schutzwürdigen Bodens sollte in der Eingriffsbilanzierung mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt werden.</p> <p>Es sind vorrangig bereits versiegelte und bebaute Flächen umzunutzen, um den Flächenverbrauch zu mindern.</p>	<p>In der Eingriffsausgleichsbilanzierung wird der aufgrund seiner Archivfunktion für die Kulturgeschichte geschützte Plaggenesch mit einem zusätzlichen Kompensationsfaktor von 0,5 je Quadratmeter gewichtet und der Anregung entsprochen. Der Boden wird durch die externen Ausgleichsmaßnahmen im baurechtlichen Sinne kompensiert.</p> <p>Die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken kann bei weitem nicht durch Nachverdichtung gedeckt werden. Selbst wenn die Planung eine Innenentwicklung ermöglicht, werden viele Grundstücke aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht bebaut. Zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Ein- bis Zweifamilienhaussegment entwickelt die Stadt Coesfeld neben diesem Planverfahren noch die Fläche „Bernings Esch“. Neben den 66 Einfamilienhäusern, 10 Doppelhausgrundstücken, 3</p>	<p>Der Anregung, geschützten Boden zu kompensieren, wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.5.1</b></p> <p>Der Anregung, die Planung zum Bodenschutz zu unterlassen, wird aufgrund von fehlenden Alternativen nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.5.2</b></p>

			<p>Mehrfamilienhäusern in der Entwicklungsfläche „Kalksbecker Heide“ können im Bereich „Bernings Esch“ mittelfristig voraussichtlich bis zu 200 Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. auch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, sodass insgesamt bis zu 276 Ein- und Zweifamilienhäuser, wenige Mehrfamilienhäuser den Coesfelder Bürgern zur Verfügung gestellt werden können. Der Bedarf liegt erheblich darüber. Ein Baugebiet alleine reicht trotz Nachverdichtungen in den Siedlungslagen bei weitem nicht aus, um den Wohnbaulandmarkt ausreichend zu versorgen. Die Fläche „Bernings Esch“ ist keine Alternative zur Planung, sondern eine notwendige Ergänzung. Der Coesfelder Rat hat über die Inanspruchnahme der Fläche „Kalksbecker Heide“ durch seinen Feststellungsbeschluss am 01.07.2021 entschieden.</p>	
2.6	ST 2.6, Kreis Coesfeld, Immissionsschutzbehörde	<p>Der betriebliche Immissionsschutz meldet keine Bedenken. Das Geruchsgutachten (G-5162-01) vom 29.01.2020 vom Sachverständigenbüro Richters &amp; Hüls zeigt, dass die Immissionswert für Wohngebiete eingehalten werden.</p>	<p>Ein Landwirt hat zusammen mit einem Vertreter der Landwirtschaftskammer konkrete Erweiterungsabsichten gegenüber der Stadt Coesfeld vorgetragen. Das Geruchsgutachten (G-5162-01/1) vom 19.11.2020 berücksichtigt in seiner Berechnung die zusätzlichen Emissionsquellen. Es belegt, dass</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

		<p>Die Behörde weist daraufhin, dass die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr in die Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers fallen.</p>	<p>im Plangebiet die Geruchsstundenhäufigkeit bei maximal 0,09 (9 % der Jahresstunden) am Kalksbecker Weg und bei 0,08 im Bereich des geplanten Spielplatzes liegt. Der Orientierungswert von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete wird unterschritten.</p> <p>Das Lärmgutachten belegt, dass das Baugebiet unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zum Schallschutz entwickelt werden kann.</p>	
2.7	ST 2.7, Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde	<p>Die Untere Wasserbehörde führt aus, dass die Trinkwasserversorgung vorrangig durch das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen soll. Bei geplanter Trinkwassereigenversorgung sollte diese frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Die Nutzung von Erdwärme auf einzelnen Grundstücken ist ebenfalls abzustimmen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wurde gemeinsam mit dem Fachplanungsbüro und dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abgestimmt.</p> <p>Zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser muss das Regenrückhaltebecken am Kalksbecker</p>	<p>Das Trinkwassernetz soll für das Neubaugebiet ergänzt werden.</p> <p>Die Entwässerungsentwürfe sind mit den zuständigen Behörden bereits vorabgestimmt und tragfähig.</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		Bach erweitert werden. Die UVP-Vorprüfung wurde bereits durchgeführt. Die Maßnahme ist mit dem Planer und dem Abwasserwerk durchgesprochen.		
2.8	ST 2.8, Kreis Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde	<p>Die Untere Naturschutzbehörde führt aus, dass der Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsplanes Rorup liegt. Lediglich das geplante Regenrückhaltebecken liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.</p> <p>Der Umweltbericht und die Unterlagen zu naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung thematisiert ein Kiebitzbrutvorkommen südlich der Bundesstraße. Es ist bei der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens und bei der Anlage des neuen Schützenplatzes zu berücksichtigen. Der Bericht ist zu diesem Punkt zu ergänzen.</p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes. Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit des Rückhaltebeckens, das außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Eingriffe am Becken sind im wasserrechtlichen Antragsverfahren zu ermitteln und abzarbeiten.</p> <p>Der Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung liegt mittlerweile vor.</p> <p>Die Artenschutzprüfung berücksichtigt planungsrelevante Arten. Diese sind durch die Planung nicht gefährdet. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten steht der Entwicklung des Baugebietes demnach nichts im Wege. Die Begehung des Regenrückhaltebeckens und Aussagen zum Kiebitz sind nachträglich in das Gutachten eingeflossen. Sie sind gekennzeichnet. Im Rahmen der Offenlage der 82. Flächennutzungsplanänderung ist das ergänzte Gutachten der Unteren Naturschutzbehörde bereits</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

			vorgelegt worden. Anregungen oder Bedenken wurden keine geäußert.	
2.9	ST 2.9, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland	<p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland erhebt gegen die Planung Bedenken. Sie richten sich gegen die Entwässerung der straßenseitigen Böschung, der im Vorentwurf eingezeichneten Schallschutzwandkombination. Eine Entwässerungseinrichtung ist nicht in der Schnittzeichnung dargestellt. Für die Entwässerung der Böschung stellt Straßen NRW keine Fläche zur Verfügung. Das Wasser darf auch nicht dem Straßenseitengraben zugeführt werden.</p> <p>Die Böschungsneigung von 1 : 1,1 bzw. 1,2 weicht von der Regelneigung 1 : 1,5 ab. Bei Beibehaltung der Neigung ist durch geeignete Mittel sicherzustellen, dass die Standfestigkeit der Lärmschutzanlage gegeben ist und es nicht zu Böschungsabrutschungen kommt. Durch die steile Neigung wird eine spätere Unterhaltung der Böschungsf lächen erschwert.</p> <p>Im Abstand von 20 m zu Bundesstraßen sind Werbeanlagen nicht erlaubt. Im 20 bis 40 m Bereich bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Der Sachverhalt</p>	<p>Wasser aus dem Plangebiet fließt nicht in die Straßengräben der Bundesstraße. Für die Schallschutzmaßnahme ist eine eigene Entwässerungseinrichtung vorzusehen.</p> <p>Zur frühzeitigen Beteiligung war noch eine Wandwallkombination als Schallschutzmaßnahme geplant, worauf sich die Ausführungen beziehen. Die vorliegende Planung sieht den Bau einer 5m hohen Gabionenwand als Schallschutz vor, sodass die Neigungsdiskussion hier überholt ist.</p> <p>Der Hinweis zu Werbeanlagen wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage ist auf ganzer Länge der Bundesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.</p> <p>Es ist ein ausreichender Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt, sodass keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger bestehen.</p> <p>Im September 2020 sind Gespräche mit dem ST 2.9 geführt worden. Eine Baustellenzufahrt wurde in Aussicht gestellt, wenn die</p>	<p>Der Anregung, eine eigene Entwässerungseinrichtung für die Schallschutzmaßnahme vorzusehen, wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.9.1</b></p> <p>Der Anregung, den Hinweis zu Werbeanlagen aufzunehmen, wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.9.2</b></p> <p>Der Anregung, entlang der Bundesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festzusetzen, wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.9.3</b></p> <p>Der Anregung wird durch eine Wand, die den Schallschutz verbessert, gefolgt.</p>

		<p>sollte im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Parallel zur Bundesstraße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen.</p> <p>Vorsorglich weist der Straßenbaulastträger daraufhin, dass Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden können, weil die Ausweisung der Wohnbaufläche in Kenntnis der Straße erfolgt.</p> <p>Schreiben 17.08.2020</p> <p>Im Nachgang zu einem Schreiben des Planungsbüros vom 11.08.2020 und der Anfrage über eine Baustellenzufahrt vom 12.08.2020 wird zu den bisherigen Bedenken weiter vorgetragen.</p> <p>Die Belange des Baugebiets und der Bundesstraße berühren sich hier erheblich. Insbesondere wird die Wohnqualität im Süden von der Gestaltung des Lärmschutzwalles abhängen. Die dargestellte Variante ist an Abstandsflächen orientiert; gleichwohl dürfte es Möglichkeiten geben, ein optimaleres Ergebnis mit Steigerung der Wohnqualität zu erzielen.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßen.NRW bedauert, dass im Vorfeld hierzu leider</p>	<p>Mindestgeschwindigkeit von 70 km / h auf der Bundesstraße bleibt, nur Rechtsabbiegerverkehr zulässig ist und eine Mindestbreite von 3,5 m für Beschleunigungs- / Verzögerungsspur vorgesehen ist. Die Baustellenzufahrt darf maximal 3 Jahre bestehen. Sie muss danach vollumfänglich zurückgebaut werden und der heutige Zustand wiederhergestellt werden.</p> <p>Seinerzeit war noch eine Wallwandkombination als Schallabschirmung vorgesehen. Die nun geplante 5 m hohe Wand kann näher an der Bundesstraße stehen, wodurch sie eine bessere Abschirmung für die Wohnhäuser erreicht. Eine noch höhere Wand würde zwar zu einer besseren Abschirmung führen, aber die neuen Häuser verschatten. Die solare Energienutzung inkl. direkte Sonneneinstrahlung durch die Fenster ins Haus in den Wintermonaten würde beeinträchtigt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>2.9.4</b></p>
--	--	---	---	---

		kein Abstimmungsprozess stattgefunden hat. Gleichwohl sollte versucht werden, in den jetzt folgenden Schritten eine Erörterung zwischen der Stadt und dem Unterzeichner beim Landesbetrieb Straßenbau NRW anzuberaumen. Hierbei können auch Möglichkeiten der Erschließung diskutiert werden.		
2.10	ST 2.10, Stadtwerke Coesfeld	<p>Die Stadtwerke Coesfeld haben keine Bedenken gegen die Planung, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadtwerke behalten sich vor, die Gasversorgung vom Nahwärmekonzept abhängig zu machen.</li> <li>• Der Löschwasserbedarf nach dem DWVG Arbeitsblatt W 405 von 1.600 l/Min. (96 m<sup>3</sup>/h) kann aus der Trinkwasserversorgung nicht komplett gedeckt werden. Aus Gründen der Trinkwasserqualität wird maximal eine Rohrbrennweite in dem Gebiet verlegt, die 800 l/Min. (48 m<sup>3</sup>/h) zur Verfügung stellen könnte. Darüberhinausgehende Löschwassermengen müssten ggf. durch unterirdische Tanks bereitgestellt werden.</li> <li>• Die Leitungstrassen sind mit den geplanten Straßenbaumstandorten abzustimmen. Zudem sind bei allen Baumpflanzungen im</li> </ul>	<p>Ein Nahwärmekonzept ist aufgrund der zu geringen Wärmenachfrage unwirtschaftlich. In Neubaugebieten rechnet sich bei hohen Wärmedämmungen insbesondere bei KfW geförderten Häusern eine Gasleitungsverlegung für den Versorger nicht mehr.</p> <p>Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind unterirdische Löschwassertanks mit insgesamt 96 m<sup>3</sup> auf dem zentralgelegenen Spielplatz mit Entnahmemöglichkeit vorgesehen. Alternativ sind die Tanks auch im öffentlichen Straßenraum zulässig.</p> <p>Die Straßenbäume sollten ursprünglich wechselseitig angeordnet sein, um eine bestmögliche Überdeckung des öffentlichen Straßenraumes zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen sie die seitlich der Häuser vorgesehenen Grünbereiche ergänzen. Die Abstimmung mit Ver-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, unterirdische Löschwassertanks sind in dem Gebiet vorzusehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.10.1</b></p> <p>Der Anregungen wird durch die Neuordnung der Straßenbäume gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.10.2</b></p>

		<p>Leitungstrassenbereich „unkritische Baumarten“ nach DVGW-Arbeitsblatt GW 125-B1 vorzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Ostseite der bestehenden Trasse in der Höltenen Klinke liegen zwei 10 kV-Leitungen, ein LWL-Leiter, Niederspannungs- und Beleuchtungskabel. Baumstandorte östlich der Höltenen Klinke sind aufgrund der ungeschützten Leitungen vor Baumwurzeln nicht vorzusehen.</li> <li>• Der Vorentwurf des Bebauungsplans bereitet die bedingte Festsetzung die Verlegung der zwei 10 kV- Leitungen und des Lichtwellenleiters vor. Die Kosten für die Verlegung müsste vom Verursacher getragen werden.</li> </ul>	<p>und Entsorgungsträgern zeigt allerdings, dass die Straßentrassenbreite von 7 m sparsam bemessen ist. Insbesondere bei wechselseitig angeordneten Bäumen der zweiten Wuchsordnung müssten die Versorgungstrassen, wenn sie auf kostenintensive Baumschutzmaßnahmen verzichten wollen, die Straßenseite ständig wechseln. Sie würden dadurch aber regelmäßig die Abwasserkanäle queren. Die Unterhaltung der Kanäle würde dadurch erheblich erschwert. Der ständige Seitenwechsel verursacht zusätzliche unnötige Netzlängen, die Ressourcen verbrauchen. Nach mehreren Abstimmungsrunden hat man sich auf den Kompromiss verständigt, dass die Bäume entlang der Südtangente alle auf einer Seite stehen und bei den Nordsüdstraßen die Bäume nur einmal die Seite wechseln. Bei der Höltenen Klinke stehen alle Bäume zum Schutz der Bestandsleitungen auf der Westseite. Zur weiteren Verkehrsberuhigung sind Grünbeete und Poller möglich.</p> <p>Die bedingte Festsetzung ist nicht mehr im Plan enthalten.</p>	
--	--	--	---	--



<p>2.11</p>	<p>ST 2.11, Abwasserwerk Coesfeld</p>	<p>Seitens des Abwasserwerkes werden folgende Punkte angemerkt:</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zukünftig über ein entsprechendes öffentliches Schmutzwasserkanalsystem innerhalb des Plangebietes gesammelt und dem vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Kleinen Heide zugeführt. Die Grundstücke werden über private Grundstücksanschlüsse DN 150 an das geplante öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Grundstücke direkt am Kalksbecker Weg (Nummer 132 und 134) werden an das bestehende Trennsystem angeschlossen.</p> <p>Gemäß der Baugrunduntersuchungen der Dr. Schleicher und Partner GmbH ist im Plangebiet eine allgemeinwohlverträgliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht flächendeckend möglich. Das Niederschlagswasser wird daher zukünftig über ein entsprechendes öffentliches Regenwasserkanalsystem im Plangebiet gesammelt und dem südlich der B 525 angrenzenden Rückhaltebecken eingeleitet. Die Grundstücke werden über private Grundstücksanschlüsse DN 150 an das geplante öffentliche Kanalnetz angeschlossen.</p>	<p>Das Bodengutachten zeigt, dass nur an wenigen Stellen eine schadlose Versickerung möglich ist. Die Größe und Lage der Sandlinsen, die für eine Versickerung geeignet sind, ist äußerst unterschiedlich. Ohne eine Bodenerkundung für jede Versickerungsanlage also auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Versickerungsanlage nicht möglich. Wenn eine Versickerung vorgeschrieben würde, müssten auf vielen Grundstücken 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.</p> <p>Die Stadtverwaltung hat sich aufgrund der Bodenverhältnisse im Interesse der Entwässerungssicherheit und zum Schutz vor Schäden durch starke Regenereignisse für die Ableitung in das Hochwasserrückhaltebecken am Kalksbecker Bach entschieden. Dort entsteht zusätzlich 1.700 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen.</p> <p>Die schadlose Niederschlagswasserabführung durch ein ausreichend dimensioniertes Kanalnetz ergänzt</p>	<p>Den Anregungen des Abwasserwerkes wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.11</b></p>
-------------	---------------------------------------	--	--	--

		<p>Das vorhandene Becken wird um rd. 1.700 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen erweitert, sodass keine negativen Auswirkungen auf den heutigen 100-jährigen Hochwasserschutz im Einzugsgebiet des Kalksbecker Baches entstehen. Nach Süden wird das Becken mit einer ortsüblichen Zaunanlage eingefriedet. Zur Unterhaltung der Beckenerweiterung ist eine Zufahrtsrampe bis zur Beckensohle zu errichten, die mittels Toranlage gesichert wird.</p> <p>Außerdem werden fachspezifische Maßnahmen für die Wasserfachplanung empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anzahl der erforderlichen Straßenabläufe im Plangebiet sind zu verdoppeln.</li> <li>• Innerhalb des Plangebietes sind Notentwässerungswege durch angepasste Topografie und angepasste Straßenplanung im öffentlichen Raum und Einsatz von Powerdrainrinnen vorzusehen.</li> <li>• Die erforderlichen Regenwasserkanalprofildurchmesser sind um eine Dimension zu vergrößern.</li> <li>• Es ist eine ausreichende OKFF-Höhe im Bezug zur Straßenendausbauhöhe</li> </ul>	<p>über ein Freigefälleabfluss über die Fahrbahn schützt die Bürger innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan setzt zum Schutz vor Hochwasserereignissen Geländehöhen an einer geplanten Stichstraße und zu den Bestandsnachbarn am Kalksbecker Weg fest. Die Fahrbahn erhält so eine ausreichende Neigung und die Nachbarn sind geschützt, obwohl sie nach der Anfüllung bis 0,6 m über dem heutigen Niveau tiefer liegen. Für den Fuß-/Radweg südlich des Spielplatzes ist ein 10 cm Hochbord vorgeschrieben. Aus gestalterischen Gründen liegen die Sockelhöhen 0,3 bis 0,5 m über dem Straßenniveau. Durch den 0,3 m hohen Mindestsockel ist das Erdgeschoss geschützt. Die Häuser auf Grundstücken entlang der Bundesstraße sollten gemäß der Bedarfsplanung „Entwässerungstechnische Erschließung Baugebiet Kalksbecker Heide“ von der Ingenieurgesellschaft Tuttahs &amp; Meyer aus dem Jahr 2016 mindestens 0,5 m über Straßenniveau liegen, um ausreichend Schutz vor Oberflächenabfluss zu gewährleisten. Auf der Grundlage</p>	
--	--	--	---	--

		<p>vorzusehen. Die OKFF im Plangebiet sollte mind. 30 cm über Straßenniveau liegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Grundstücke entlang des Lärmschutzwalles wird empfohlen, die OKFF mind. 50 cm über Straßenausbauniveau vorzusehen.</li> <li>• Auf eine ausreichende Dimensionierung des Durchlasses unterhalb der B 525 zur Ableitung der Starkregenmassen ist zu achten. Aus hydraulischen Gründen ist im Konzept des Büros Tuttahs und Meyer der Einbau eines Kastenprofils B * H = 1.200mm * 800mm bzw. 1.600mm * 800mm vorgesehen. Das vorgesehene Leitungsrecht ist auf eine Breite = 5 m zu erhöhen.</li> <li>• Im Plangebiet ist die Überflutungssicherheit mittels 2D-Modell nachzuweisen.</li> <li>• Es ist nachzuweisen, dass der Entwässerungskomforts und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.</li> </ul> <p>Das Abwasserwerk bittet, die textlichen Ausführungen im Kapitel 2.5.3.3 entsprechend anzupassen.</p>	<p>wird in dem Bereich eine Sockelhöhe von 0,5 – 0,6 m zwingend festgesetzt. Den Bauherren empfiehlt der Bebauungsplan außerdem keine Öffnungen unter 0,3 m bzw. 0,5 m bei Grundstücken entlang der Bundesstraße über Straßenniveau zu planen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung Kapitel 2.5.3.3, Kapitel 1.5 Tabelle 2 und Tabelle 3 sowie Kapitel 4.1 sind überarbeitet. Das Bodengutachten zeigt, dass nur an wenigen Stellen eine schadlose Versickerung möglich ist.</p> <p>Leitungen und Kanäle, die zukünftig nicht im öffentlichen Raum liegen und für die keine Verlegung vorgesehen ist, werden mittels Leitungsrecht, das privatrechtlich zu sichern ist, im Bebauungsplan festgesetzt. Für den Abwasserkanal zum Rückhaltebecken am Kalksbecker Bach ist eine 5 m breite Trasse festgesetzt.</p>	
--	--	---	--	--

	<p>Das Abwasserwerk merkt an, dass es seine Meinung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf das Bodengutachten von Dr. Schleicher und Partner GmbH stützt.</p> <p>Auf Schutzmaßnahmen zum Überflutungsschutz und Rückstausicherungen wird hingewiesen.</p> <p>Entsprechend der Anmerkungen sind die textlichen Ausführungen in der Begründung Kapitel 1.5 Tabelle 2 und Tabelle 3 sowie Kapitel 4.1 anzupassen.</p> <p>Leitungen auf privaten Grundstücken sind durch Leitungsrechte im Bebauungsplan bereits vorzubereiten. Die Breite der Leitungsrechte muss mindestens 5 m betragen. Grundsätzlich sind festgesetzte Leitungsrechte ergänzend privatrechtlich zugunsten des Leitungsträgers zu sichern. Eine Überbauung von Leitungen auf den Grundstücken ist unzulässig, ebenso Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Kanäle/Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Der Kanalanschlussbeitrag wird vom Abwasserwerk ermittelt.</p>		
--	--	--	--

2.12	ST 2.12, Stadt Coesfeld, Fachbereich 70	<p>Der Fachbereich 70 weist auf folgende Punkte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einem Lärmschutzwall ist die Böschung bis zur Wallkrone den Privatgrundstücken zuzuschlagen und von den Eigentümern zu erhalten.</li> <li>• Die Leitungstrassen dürfen nicht von Bäumen gekreuzt werden.</li> <li>• Die Baumpflanzgruben sollten mindestens 12 m<sup>3</sup> umfassen und mindestens 1,5 m tief sein.</li> <li>• Die Zufahrt zum Spielplatz muss für einen Lkw mit 28 t Gesamtgewicht ausgelegt sein.</li> <li>• Wendeanlagen müssen von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahrbar sein.</li> <li>• Die Straßenquerschnitte müssen für Rettungs- und Müllfahrzeuge durchgängig befahrbar sein.</li> <li>• Ein städtebaulicher Vertrag ist für den Straßenausbau vorzusehen.</li> <li>• Die insektenfreundliche Beleuchtung kann aus Sicherheitsgründen nicht im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden.</li> <li>• Aus Sicht des Umwelt- und Klimaschutzes ist es sinnvoll, die klimarelevanten Soll-Bestimmungen verpflichtend festzuhalten. So zum Beispiel die Verwendung klimafreundlicher Materialien und</li> </ul>	<p>Der Lärmschutzwall ist mittlerweile durch eine Schallschutzwand ersetzt worden.</p> <p>Die Straßenbäume sind nach einigen Abstimmungsrunden so platziert, dass die Leitungstrassen auf der anderen Straßenseite liegen können.</p> <p>Der Bebauungsplan schreibt eine Pflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> und eine Baumscheibe von 8 m<sup>2</sup> vor.</p> <p>Der Spielplatz liegt im Gegensatz zum frühzeitigen Vorentwurf zentral eingefasst von zwei Straßen und einem Fuß- und Radweg. Eine zusätzliche Zufahrt ist entbehrlich.</p> <p>Dreiachsige Müllfahrzeuge können in den Stichwegen wenden.</p> <p>Der beiliegende Feuerwehr- und Rettungskurvenplan zeigt die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften.</p> <p>Ein städtebaulicher Vorvertrag gem. § 11 BauGB zur Planungskostenübernahme ist bereits unterzeichnet. Er wird vor dem Satzungsbeschluss aktualisiert und vom Bauträger unterzeichnet.</p>	<p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Ausschluss insektenfreundlicher Beleuchtung im Straßenraum, Größe von Baumpflanzgruben, versiegelte Vorgärten sind Änderungen von Festsetzungen erforderlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.12</b></p>
------	---	---	--	--

		<p>die naturnahe und strukturreiche Bepflanzung der Freiflächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Versiegelung von maximal 50 % der Vorgärten erscheint sehr hoch.</li> <li>• Kiesgärten sollten verboten werden.</li> <li>• Blühwiesen in den Vorgärten und auf dem Spielplatz sind zu bevorzugen.</li> <li>• Die Pflanzgebote sollten im Sinne der Anzahl der Bäume als Mindestanforderungen verstanden werden und sollten nach Möglichkeit in der Ausführung höher sein.</li> <li>• Auch sollten nicht nur die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden. Zusätzlich zu dem kalten Nahwärmenetz sollten auch alle möglichen Dachflächen für PV-Anlagen verwendet werden. Eine Bebauung mit ausschließlich Passivhäusern oder zumindest Niedrigenergiehäusern wäre wünschenswert.</li> </ul>	<p>Der Hinweis zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung wird angepasst.</p> <p>Der Bebauungsplan empfiehlt eine klimafreundliche Energieversorgung und eine naturnahe und strukturreiche Gartengestaltung. Die Praxis zeigt, dass gute Vorbilder mit finanziellen Anreizen positiver von den Bürgern angenommen werden als Festsetzungen, die zudem nur bedingt rechtssicher sind. Personal für die dafür regelmäßig notwendigen Überwachungen steht nicht zur Verfügung. Es bleibt deswegen bei der Empfehlung. Mit den insektenfreundlichen Saatmischungen für die öffentlichen Grünflächen, Erhaltung von 13 Bäumen und Anpflanzung von 123 neuen Bäumen geht die Stadt als gutes Beispiel voran.</p> <p>Je nach Grundstückszuschnitt sind 50 % Versiegelung allein durch eine Garagenzufahrt und einen komfortablen Hauszugang schnell erreicht. Kies wird in den Vorgärten als versiegelte Fläche bei den 50 % mitgerechnet, ergänzt wurden Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen, sodass nur Teilflächen mit diesen Materialien belegt sind.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>In den textlichen Festsetzungen werden nun ebenfalls Blühwiesen werden auf dem öffentlichen Verkehrsgrün angelegt. Die Einsaat auf dem Spielplatz kann bei der Umsetzung entschieden werden.</p> <p>Die Pflanzgebote sind einzuhalten und sichern die Mindestbaumanzahl. Gerne können Bürger und Stadt mehr Bäume freiwillig anpflanzen.</p> <p>Bei Neubauten sind die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes einzuhalten. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Die Schallschutzwand ist nicht weiter erhöht worden, um die solare Energienutzung nicht über die notwendigen Schallschutzmaßnahmen hinaus zu beanspruchen.</p> <p>Intelligente Bauherren bauen Passiv- und Niedrigenergiehäuser mit Inanspruchnahme von Förderprogrammen. Besser als Vorschriften ist eine Bauherrenberatung, die Förderprogramme nahebringt und Beispiele zeigt.</p>	
2.13	ST 2.13, NABU / Kreisgruppe Coesfeld	„(...) als Vertreter des NABU / Kreisgruppe Coesfeld möchte ich einige Anregungen und Bedenken zum	Im Plangebiet bestehen zwei Brachflächen. Grundsätzlich können Brachflächen, wenn sie nicht	Den Anregungen wird teilweise durch Integration der Eiche in den Spielplatz

		<p>geplanten Baugebiet Kalksbecker Heide äußern. Dieses Randgebiet der Stadt Coesfeld wurde im Wesentlichen als Weide- und Brachfläche genutzt und ist dementsprechend Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Im Gespräch auch mit Anwohnern und Betroffenen in dem Gebiet wurde mir sehr deutlich, wie wertvoll gerade diese Flächen in direkter Randlage der Stadt eingegrenzt durch die Umgebungsstraße ohne den Einfluss von intensiver Landwirtschaft sind. Steinkäuze, verschiedene Spechtarten und Kiebitze sind auf den Flächen mit dem noch verbliebenen alten Baumbestand schützenswert. Fledermäuse werden in den alten Gebäudeeinrichtungen sicherlich noch einige Wohn- oder Schlafquartiere besitzen und auch in den alten Baumbeständen in Spalten Ruheplätze finden.</p> <p>Es bedarf einer sehr sorgfältigen Planung für dieses Randgebiet, um möglichst viel der Flora und Fauna zu erhalten. Im Vorfeld zu den jetzt angestrebten Veränderungen sind schon viele sehr wertvolle alte Eichen und Streuobstbäume entfernt worden und wir befürchten noch mehr Verlust an altem Baumbestand. Die gutachterlichen Untersuchungen und deren Rückschlüsse scheinen aus meiner Sicht sehr oberflächlich geführt</p>	<p>gesichert sind, umgewandelt werden.</p> <p>Die Artenschutzprüfung berücksichtigt planungsrelevante Arten. Das Gutachten belegt, dass keine geschützten Arten im Plangebiet - einschließlich Steinkauz und Kiebitz - der Umsetzung der Planung entgegenstehen. Es handelt sich bei den angetroffenen Vogelarten um sogenannte Allerweltsarten mit landesweit günstigem Erhaltungszustand, einer weiten Verbreitung und einer großen Anpassungsfähigkeit. Diese Arten werden normalerweise nicht vertiefend erfasst. Eine populationsrelevante Schädigung ist in den überwiegenden Fällen nicht zu erwarten, sie sind durch die Planung nicht gefährdet. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten steht der Entwicklung des Baugebietes nichts im Wege.</p> <p>Es haben nur gesunde Bäume ohne große Schäden eine Zukunft. Es nützt weder der Natur noch den Menschen, wenn der Baum in wenigen Jahren abstirbt. Die Standsicherheit ist zusätzlich zu beachten. Nach Vorgabe der Stadt Coesfeld sind grundsätzlich alle Bäume der Schadstufe I und II zu</p>	<p>und Pflanzgebote gefolgt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind für die Natur ein Gewinn.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 2.13</b></p>
--	--	--	---	--



		<p>worden zu sein und es verwundert mich, dass der Gutachter keine Anlieger nach schützenswerten Tieren befragt hat, um mögliche Fehlanalysen auszuschließen. Auch wäre es sicherlich sehr hilfreich, würde im Vorfeld auf den Erhalt von Baumbestand und Heckenstrukturen geachtet und Möglichkeiten für naturnahe Spielräume für Kinder geschaffen werden. Diese könnten im Umfeld schattenspendender, alter Bäume mit großer Spielwiese entstehen und gleichzeitig der pädagogisch wertvollen Umwelterziehung dienen. Naturnahe Kinderspielplätze sind in Coesfeld immer noch Mangelware. Auch das Wiederanlegen einer kleinen Streuobstwiese, die der gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnte und ebenfalls den Kindern eine große Freude bereitet, gibt dem Plangebiet noch mehr Wohnqualität. Damit ist es auch möglich den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen, die wir unbedingt von der Stadt einfordern werden und nicht als Biotopwertpunkte auf einem Umweltkonto gutgeschrieben bekommen, direkt vor Ort in Fläche umzusetzen. Sicherlich lohnt es sich mit den Anliegern vor Ort intensiv dieses Gebiet gemeinsam zu planen und nicht einfach einen einzigen</p>	<p>erhalten. Abweichungen sind in Abstimmung mit dem städtischen Baumfachmann möglich. Zur Ermittlung des erhaltenswerten Baumbestandes wurde ein von der Stadt Coesfeld anerkannter und bereits von ihr mehrmals beauftragter Fachmann herangezogen. Er untersuchte 38 Einzelbäume und gruppierte sie in Schadstufen von 0 bis IV ein. Die Einschätzungen des Baumgutachters wurden vom städtischen Baumfachmann überprüft, der die Bäume vor Ort selbst begutachtete. Die Stadt Coesfeld entschied, dass grundsätzlich alle Bäume der Schadstufen 0 bis einschließlich II zu erhalten sind. Bäume mit einem Schädigungsgrad von mehr als 60 % haben keine längere Lebenszeit mehr, weswegen Bäume mit Stufe III und IV nicht erhaltenswert sind. Bei dem Ahorn mit der Baumnummer 3, Schadstufeneingruppierung von I bis II kam der städtische Baumfachmann zu einer anderen Einschätzung: der Ahorn zeigt Schwächen im Kronenbild, ist unterversorgt, eine Standfestigkeit ist nicht gegeben, er empfiehlt ihn zu fällen. Die in unmittelbarer Nähe stehende Eiche Nr. 1 mit der</p>	
--	--	---	---	--

		<p>Bauherrenvorschlag zu akzeptieren, damit auch Kinder noch Flora und Fauna alle Flächen nur gewinnorientiert verwertet werden.“</p>	<p>Schadklasse III wurde von ihm als erhaltenswert eingestuft. Zwei Linden ebenfalls mit Schadklasse III bleiben aufgrund ihres ökologischen Werts zusätzlich in der unmittelbaren Nähe erhalten. Der städtische Baumfachmann sieht bei der Eiche und den beiden Linden eine Perspektive in den nächsten Jahrzehnten. Insgesamt werden im Bebauungsplan 13 Bestandsbäume festgesetzt. Die alte Eiche an der Hofstelle Höltene Klinke 94 wird in den zentral gelegenen Spielplatz integriert. 3 weitere Bäume ergänzen die Spielplatzbegrünung. Für jedes Einzelhaus und jede Doppelhaushälfte soll der Bürger einen Baum pflanzen. Im öffentlichen Raum sind 44 Bäume vorgesehen, die zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.</p> <p>Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht vollumfänglich im Plangebiet ausgewiesen werden. Die nächstgelegene Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen des Rückhaltebeckenausbaus unmittelbar südlich der Bundesstraße. Weitere Maßnahmen sind auf drei Flächen in Ahaus-Wessum und Heek jeweils im Kreis Borken verteilt. Coesfeld, Ahaus und Heek liegen im gemeinsamen</p>	
--	--	---	---	--

			<p>Kompensationsraum „Münsterländisches Tiefland und Westfälisches Tiefland“. Die Ablösung des Ausgleichsbedarfs in den Räumen ist zulässig. Durch die Inanspruchnahme von einer Waldumbaumaßnahme konnte die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen reduziert werden. Die Umwandlung von Ackerfläche in eine Feuchtwiese mit Blänke in einem Naturschutzgebiet schafft eine erhebliche Aufwertung für die Natur und zwar genau dort, wo die Maßnahme erforderlich ist. Ohne diese Planung am Kalksbecker Weg würde die Maßnahme nicht umgesetzt werden.</p> <p>Grundsätzlich sind ein möglichst geringer Ausgleichsbedarf und nahegelegene Maßnahmen am Eingriffsort wünschenswert.</p>	
2.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom hin. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der	Leitungen, die zukünftig nicht im öffentlichen Raum liegen und für die keine Verlegung vorgesehen ist, werden mittels Leitungsrecht, das privatrechtlich zu sichern ist, im Bebauungsplan festgesetzt. In den Grundstückskaufverträgen wird ein entsprechender Passus zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch aufgenommen.	Der Anregung, die Telekommunikationslinien der Telekom zu sichern, wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht eingetragen.  <b>Beschlussvorschlag 2.14</b>

		<p>Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Zudem ist den zukünftigen Grundstückseigentümern aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der</p>	<p>In den öffentlichen Verkehrswegen ist ausreichend Platz für Versorgungsleitungen (u.a. Strom, Licht, Telekommunikationsleitungen) vorgesehen.</p> <p>Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind frühzeitig mit allen Planungsbeteiligten abzustimmen. Dazu gehört auch die Telekom.</p> <p>Im Bebauungsplan kann lediglich ein Leitungsrecht eingetragen werden, die anderen Regelungen sind privatrechtlich abzustimmen.</p>	
--	--	---	--	--

		Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	
--	--	--	--

### 3. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Am 16.09.2021 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Coesfeld am 15.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 25.09.2021 bis einschließlich zum 08.11.2021.

In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 9) geäußert.

**Die im Vergleich zur Abwägungstabelle der Vorlage 371/2021 geänderte Abwägung zur Stellungnahme 3.4.13 wurde farblich gekennzeichnet.**

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
<b>3.1 Anregungen zum Thema Verkehr</b>				
3.1.1	ST Nr. 3.2 ST Nr. 3.6 ST Nr. 3.7 ST Nr. 3.8 ST Nr. 3.9 ST Nr. 3.10	Es wird angeregt, dass die 3 Jahresfrist für die Baustellenzufahrt nicht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnt, sondern erst kurz vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen.  Die Baustellenzufahrt sollte erst geschlossen werden, wenn die Erschließungsarbeiten bzw. der Straßenausbau abgeschlossen ist.  Die Anwohner befürchten, dass nach Ablauf der 3 Jahresfrist die Erschließung und Bauarbeiten noch nicht beendet sind. Auf dem Kalksbecker Weg, Kleine Heide und Höltene Klinke rechnen sie	Bis zu 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Baustellenzufahrt mit Zustimmung des Straßenbulasträgers Landesbetrieb Straßenbau NRW von der Bundesstraße 525 zulässig. Der Fristbeginn der zeitlichen Beschränkung in Satz 1 verlängert sich um den Zeitraum einer Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan.  Eine auf 3 Jahre begrenzte Baustellenzufahrt, die durch Beschleunigungs- und Ausfahrstreifen eine Mindestgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Bundesstraße sicherstellt, konnte die Stadtverwaltung mit dem Straßenbulasträger aushandeln. Der Baustellenverkehr für die Baugebietserschließungsmaßnahmen und die ersten Häuser werden über diese Baustellenzufahrt abgewickelt. Die zeitliche Befristung ist auch dadurch begründet, dass die Lärmschutzwand zur Bundesstraße zwingend	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.  <b>Beschlussvorschlag 3.1.1</b>

		<p>mit starken Baustellenverkehr inkl. Schall- und Staubemissionen. Da es sich um hochfrequentierte Schulwege handelt, bestehen zudem Sicherheitsbedenken.</p> <p>Die sicherlich entstehenden Straßenschäden durch den Baustellenverkehr sind verursacherbezogen zu beheben. Allerdings wird es sehr schwer sein den Verursacher ausfindig zu machen, weil viele unterschiedliche Firmen arbeiten.</p>	<p>geschlossen werden muss, wenn die ersten Häuser hinter der Lärmschutzwand bezogen werden, um eine erhöhte Lärmeinwirkung auszuschließen und so gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. In diesen drei Jahren bleibt das vorhandene Straßennetz von dem überwiegenden Baustellenverkehr unbehelligt.</p> <p>Da nicht alle Häuser zeitgleich gebaut werden und die Baustellenzufahrt zeitlich befristet ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Baustellenverkehr für die letzten Häuser über das heutige Straßennetz fließen wird. Dann wird aber bereits die neue Anbindung des Baugebietes vom Kalksbecker Weg befahrbar sein und der Baustellenverkehr kann über die Straßen des Vorbehaltsnetzes z.B. zur Bundesstraße B 525 fließen. Die heutige Zufahrt über die Höltene Klinke ist dann bereits für den motorisierten Verkehr ebenso wie der bisherige Privatweg vom Kalksbecker Weg gesperrt und nur noch für Fußgänger und Radfahrer durchlässig. Die Abbindung wird am Übergang ins Plangebiet vorgesehen, die Erreichbarkeit der Bestandsgebäude ist nach wie vor sichergestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan erlangt Rechtskraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat auf Nachfrage eine Verlängerung nicht ausgeschlossen. Eine Zusage wird er aber zurzeit noch nicht abgeben. Die Entscheidung soll vor Ablauf der 3-Jahresfrist anhand der</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Verkehrslage und möglichen Ausbauplanungen entschieden werden.</p> <p>Die Stadt Coesfeld wird rechtzeitig vor Fristablauf den Baufortschritt im Plangebiet aufnehmen und mit den erhobenen Daten mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW über eine Fristverlängerung beraten. Der Landesbetrieb ist der Stadt bereits mit der Baustellenzufahrt entgegengekommen. Es besteht also eine gute Hoffnung, wenn die Verkehrszahlen es zulassen, dass die Baustellenzufahrt bei Bedarf für einen längeren Zeitraum geöffnet bleiben kann.</p> <p>Da der Bebauungsplan auf Forderung des Straßenbaulastträgers ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Bundesstraße festsetzt und die zeitlich befristete Festsetzung ausläuft, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig sein, damit selbst bei einer Zusage des Straßenbaulastträgers die Baustellenzufahrt weiter genutzt werden darf.</p>	
3.1.2	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, dass die Erschließung und der Bau der Häuser des Baugebietes nicht wie geplant über die Kleine Heide, Kalksbecker Weg, Höltene Klinke etc. sowie die Brücken erfolgt, sondern allein über die B525 erfolgen soll.</p>	<p>Eine auf 3 Jahre begrenzte Baustellenzufahrt, die durch Beschleunigungs- und Ausfahrstreifen eine Mindestgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Bundesstraße sicherstellt, konnte die Stadtverwaltung mit dem Straßenbaulastträger aushandeln. Der Baustellenverkehr für die Baugebieterschließungsmaßnahmen und die ersten Häuser werden über diese Baustellenzufahrt abgewickelt. Die zeitliche Befristung ist auch dadurch begründet, dass die Lärmschutzwand zur Bundesstraße zwingend geschlossen werden muss, wenn die ersten Häuser hinter der Lärmschutzwand bezogen werden, um eine erhöhte Lärmeinwirkung</p>	<p>Der Baustellenverkehr wird über die Baustellenzufahrt von der B 525 abgewickelt. Eine Erschließung des Plangebietes von der Bundesstraße ist nicht möglich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.2</b></p>

			<p>auszuschließen und so gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. In diesen drei Jahren bleibt das vorhandene Straßennetz von dem überwiegenden Baustellenverkehr unbehelligt.</p> <p>Da nicht alle Häuser zeitgleich gebaut werden und die Baustellenzufahrt zeitlich befristet ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Baustellenverkehr für die letzten Häuser über das heutige Straßennetz fließen wird. Dann wird aber bereits die neue Anbindung des Baugebietes vom Kalksbecker Weg befahrbar sein und der Baustellenverkehr kann über die Straßen des Vorbehaltsnetzes z.B. zur Bundesstraße B 525 fließen. Die heutige Zufahrt über die Höltene Klinke ist dann bereits für den motorisierten Verkehr ebenso wie der bisherige Privatweg vom Kalksbecker Weg gesperrt und nur noch für Fußgänger und Radfahrer durchlässig. Die Abbindung wird am Übergang ins Plangebiet vorgesehen, die Erreichbarkeit der Bestandsgebäude ist nach wie vor sichergestellt.</p> <p>Der Baustellenverkehr über die Bestandsstraßen wird durch die zeitlich befristete Baustellenzufahrt zur B 525 sehr stark reduziert.</p> <p>Bundesstraßen dienen dem überregionalen Verkehr, weswegen sie leistungsfähig auszuführen sind. Je mehr Anbindungen eine überregionale Straße hat, desto mehr wird der Verkehrsfluss gestört und die Durchschnittsgeschwindigkeit sinkt. Die Erschließung des Wohngebietes kann nicht</p>	
--	--	--	---	--



			<p>direkt von der Bundesstraße aus erfolgen. Die Coesfelder Anschlüsse Dülmener Weg und Daruper Straße liegen zwar 1,5 km auseinander eine weitere Anbindung an die Bundesstraße für Coesfeld ist aber nicht vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebietes auch nur für den Schwerlastverkehr ist nicht möglich.</p>	
3.1.3	ST Nr. 3.2	<p>Es wird angeregt, dass Straßenschäden (Kalksbecker Weg, Kleine Heide, Höltene Klinke) von den Verursachern behoben werden müssen. Es wird angezweifelt, dass aufgrund der vielen unterschiedlichen Firmen der Verursacher tatsächlich zur Rechenschaft gezogen werden kann.</p>	<p>Ein Beweissicherungsverfahren für die Straßen und Gebäude ist unüblich und nicht vorgesehen. Der Zustand der Straßen wird, um sich einen Gesamtüberblick zu verschaffen, aufgenommen. Spätere Aussagen können dadurch bestätigt bzw. widerlegt werden.</p> <p>Bei dem Kalksbecker Weg, der Kleinen Heide und der Höltenen Klinke handelt es sich um öffentliche Straßen, die für einen gewissen Verkehrsfluss – auch mit Schwerlastverkehr – ausgelegt sind. Die Baustellenzufahrt sorgt bereits für eine große Entlastung der Straßen.</p> <p>Der Kalksbecker Weg befindet sich in keinem neuwertigen Zustand. Die Zufahrtsstraßen Kleine Heide und Kalksbecker Weg (ab Am Wietkamp) wurden im Jahr 1980 fertiggestellt. Die Straßen sind somit bereits 41 Jahre alt und werden mittelfristig zu erneuern sein.</p>	<p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.3</b></p>
3.1.4	ST Nr. 3.1 ST Nr. 3.6 ST Nr. 3.7 ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, um spätere Verkehrsprobleme im Plangebiet und in der Nachbarschaft auszuschließen, dass das Verkehrsgutachten korrigiert werden muss. Die Neuberechnung muss mit wenigstens den rechtlich zulässigen 164 Wohneinheiten</p>	<p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird erfahrungsgemäß nicht erreicht. Hierzu hat die Stadt Coesfeld die Wohngebiete Sommerkamp, Meddingheide I und Meddingheide II ausgewertet.</p> <p>Im Wohngebiet Sommerkamp sind maximal 84 Wohneinheiten zulässig. Nach den Baugenehmigungen (Stand 13.10.2021)</p>	<p>Aufgrund der Erfahrungen aus den letzten drei Coesfelder Wohngebieten sind 110 Wohneinheiten im Plangebiet realistisch. Die Datengrundlage im Verkehrsgutachten bedarf</p>

		<p>ausgeführt werden. Der <i>Worst-Case-Fall</i> muss hier berücksichtigt werden.</p>	<p>bestehen tatsächlich 49 Wohnungen. Das Verhältnis zulässige Wohnungen zu realisierten Wohnungen beträgt 58,3 %. Bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beträgt die Quote nur 48 %. Von zulässigen 68 Wohnungen wurden nur 33 gebaut.</p> <p>Der Bebauungsplan Meddingheide I lässt bis zu 128 Wohneinheiten zu. Nach den städtischen Unterlagen (Stand 13.10.2021) sind 66 Wohnungen genehmigt. Das Verhältnis beträgt 51,6 %, sodass auch hier nur jede zweite zulässige Wohnung gebaut wurde.</p> <p>In Meddingheide II sind von den 84 zulässigen Wohneinheiten 45 Wohnungen gebaut worden, das entspricht einen Anteil von 53,6 %. Nur drei Häuser von 45 Häusern haben somit eine Einliegerwohnung.</p> <p>In der Kalkbecker Heide sind 164 Wohneinheiten zulässig. Die 2 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. Um auf die realistischen im Schallgutachten angenommenen 110 Wohneinheiten zu kommen, müssten 98 Wohnungen, das sind 64 % der zulässigen Wohneinheiten realisiert werden. Die drei anderen Wohngebiete zeigen insbesondere bei Ein- bis Zweiparteienhäuser, dass allenfalls 50 bis 54 % der zulässigen Wohnungsbaurechte genutzt wird. Auf die</p>	<p>keiner Änderung und somit keiner Neuberechnung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.4</b></p>
--	--	---	--	---

			<p>Kalksbecker Heide bezogen wären das 84 Wohnungen (55 % von 152 Wohnungen). Auch mit den Mehrparteienhäusern bleibt die Anzahl der Wohnungen mit 96 Wohnungen unter 110.</p>	
3.1.5	ST Nr. 3.7	<p>Sofern das Verkehrsgutachten nicht korrigiert werden kann, wird angeregt, um spätere Verkehrsprobleme im Plangebiet und in der Nachbarschaft auszuschließen, dass die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf 110 Wohneinheiten gemäß Verkehrsgutachten beschränkt wird.</p>	<p>Die zulässige maximale Anzahl der Wohneinheiten wird erfahrungsgemäß nicht erreicht. Hierzu hat die Stadt Coesfeld die Wohngebiete Sommerkamp, Meddingheide I und Meddingheide II ausgewertet.</p> <p>Im Wohngebiet Sommerkamp sind maximal 84 Wohneinheiten zulässig. Nach den Baugenehmigungen / Freistellungen (Stand 13.10.2021) bestehen tatsächlich 49 Wohnungen. Das Verhältnis zulässige Wohnungen zu realisierten Wohnungen beträgt 58,3 %. Bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beträgt die Quote nur 48 %. Von zulässigen 68 Wohnungen wurden nur 33 gebaut.</p> <p>Der Bebauungsplan Meddingheide I lässt bis zu 128 Wohneinheiten zu. Nach den städtischen Unterlagen (Stand 13.10.2021) sind 66 Wohnungen genehmigt. Das Verhältnis beträgt 51,6 %, sodass auch hier nur jede zweite zulässige Wohnung gebaut wurde.</p> <p>In Meddingheide II sind von den 84 zulässigen Wohneinheiten 45 Wohnungen gebaut worden, das entspricht einen Anteil von 53,6 %. Nur 3 Häuser haben somit eine Einliegerwohnung.</p>	<p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.5</b></p>

			<p>In der Kalkbecker Heide sind 164 Wohneinheiten zulässig. Die 2 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten werden wahrscheinlich voll ausgenutzt, sodass 12 Wohneinheiten zu berechnen sind.</p> <p>Auf den Ein- bis Zweifamilienwohnhausgrundstücken sind bis zu 152 Wohnungen zulässig. Um auf die realistischen im Schallgutachten angenommenen 110 Wohneinheiten zu kommen, müssten 98 Wohnungen, das sind 64 % der zulässigen Wohneinheiten realisiert werden. Die drei anderen Wohngebiete zeigen insbesondere bei Ein- bis Zweiparteienhäuser, dass allenfalls 50 bis 54 % der zulässigen Wohnungsbaurechte genutzt wird. Auf Kalksbecker Heide bezogen wären das 84 Wohnungen</p> <p>Auch mit den Mehrparteienhäusern bleibt die Anzahl der Wohnungen mit 96 Wohnungen unter 110.</p> <p>Die Begrenzung der Wohneinheiten in weiten Teilen des Baugebietes auf eine Wohnung je Wohngebäude und nur auf ausgewählten Grundstücken 2 Wohneinheiten zuzulassen, führt dazu, dass noch weniger Wohnungen als prognostiziert gebaut werden. Schließlich müssten sich die Bauwilligen, die zwei Wohnungen bauen möchten auf wenige Grundstücke konzentrieren. Sie entscheiden sich dann eventuell doch für ein anderes Grundstück und verzichten auf die Einliegerwohnung.</p>	
--	--	--	---	--

			Die Stadt Coesfeld kann schlecht abschätzen, welcher Bauwillige sich für zwei Wohnungen entscheidet. Für möglichst viel Wohnraum auf der verfügbaren Fläche bleibt es im gesamten Gebiet bei bis zu zwei zulässigen Wohneinheiten (mit Ausnahme der Flächen für Mehrfamilienhäusern).	
3.1.6	ST Nr. 3.7 ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass man, um dem Ausbauzustand in der Straße Kleine Heide gerecht zu werden (Gesamtbreite der Straße insgesamt unter 11,5 m), im Verkehrsgutachten die Straße als „Wohnstraße“ klassifiziert. In dem Verkehrsgutachten wird sie als „Sammelstraße“ klassifiziert.	Das Verkehrsgutachten stuft die Kleine Heide nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als „Sammelstraße“ ein.  Die Einstufung wurde von einem allgemein anerkannten Verkehrsbüro anhand der einschlägigen Richtlinie vorgenommen.	Der Anregung die Kleine Heide als Wohnstraße einzuordnen - entgegen der Einschätzung der Verkehrsbüros - wird nicht gefolgt.  <b>Beschlussvorschlag 3.1.6</b>
3.1.7	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, dass sobald die Teilfläche Flur 40 Nr. 576 für den öffentlichen Verkehr zugänglich wird (Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet) die Stadt Coesfeld die Trägerschaft übernimmt und somit auch die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.	Der Weg wird gemäß Erschließungsvertrag vor 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.  Für die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sind in der Regel die Eigentümer der Flächen verantwortlich, es sei denn es wurden anderslautende Einträge im Grundbuch vereinbart. Es wurde ein Grundstückskaufvertrag zwischen den jetzigen Eigentümern und dem Projektentwickler für die Wegeparzellen (Flurstück 576, Flur 40 und	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

			<p>Flurstück 2085, Flur 17) geschlossen. Aufschiebende Bedingung ist die Rechtskraft des zurzeit in Entwicklung befindlichen Bebauungsplans. Vom Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans bis zur Übergabe des Wegs an die Stadt ist der Projektentwickler für die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht verantwortlich. Vor der Übergabe an die Stadt sind die Anlieger-Einträge im Grundbuch zu löschen. In Wohngebieten wird von der Stadt Coesfeld keine Reinigung und kein Winterdienst übernommen. Per Satzung wird die Räum- und Streupflicht auf die privaten Anlieger der Straßenverkehrsfläche übertragen. Die Grundstückseigentümer haben in Folge dessen keine Gebühren für die Straßenreinigung und den Winterdienst zu bezahlen.</p>	
3.1.8	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass die Teilfläche Flur 40 Nr. 576 am Übergang zum Baugebiet für den öffentlichen Verkehr (auch Fußgänger) gesperrt wird. Dies gilt bis zur Übernahme der Stadt Coesfeld und sollte vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen.</p>	<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 Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, um gute Nachbarschaften zu pflegen und den klimaschonenden Verkehr zu fördern.</p> <p>Der Weg wird gemäß Erschließungsvertrag vor 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</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

			<p>Übergabe des Wegs in öffentliche Trägerschaft vorgesehen.</p> <p>Es wurde ein Kaufvertrag zwischen dem bisherigen Eigentümer der Fläche und dem Projektentwickler geschlossen. Dieser hat keine Einwände gegenüber einer Nutzung der Fläche für Fußgänger bis zur Übergabe der Fläche an die Stadt.</p>	
3.1.9	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, dass die Neugestaltung der Teilflächen Privatweg Kalksbecker Heide zu einer Straße mit den Anliegern abgestimmt wird.	Die Straßenausbauplanungen werden in den politischen Gremien beraten und erfolgen in Abstimmung mit den Anwohnern. Diese Vorgehensweise ist hier auch vorgesehen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
3.1.10	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass die zukünftige Straße (zurzeit Privatweg Kalksbecker Weg) nur der Erschließung der Anliegergrundstücke dient und im Bereich des Überganges zum Plangebiet für den motorisierten Verkehr gesperrt wird.</p> <p>Es wird angeregt, dass in dieser Angelegenheit vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Regelung zwischen den Beteiligten getroffen wird, um mögliche rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.</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 Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, um gute Nachbarschaften zu pflegen und den klimaschonenden Verkehr zu fördern.	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt, indem zum Plangebiet ein Fuß- und Radweg festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird vom Rat bestätigt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.10</b></p>
3.1.11	ST Nr. 3.8	Es wird angeregt, die Verkehrszählung erneut bei anderen Wetterverhältnissen an	Am Tag der Nachzählung (18.08.2020) zur Verkehrszählung wurde in Coesfeld eine Niederschlagsmenge in Höhe von 2,2 l/m <sup>2</sup>	Die Verkehrszählung ist aufgrund der Rahmenbedingungen am

		<p>einem regnerischen Tag durchzuführen, da das Ergebnis nicht das tatsächliche Verkehrsaufkommen abbildet.</p>	<p>gemessen, sodass von einem regnerischen Tag gesprochen werden kann. Die ermittelten Zahlen sind als repräsentativ anzusehen.</p>	<p>Zähltag belastbar, eine erneute Zählung ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.11</b></p>
3.1.12	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, dass die Kleine Heide nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen für das Baugebiet durch die Stadt Coesfeld / den Bauträger auf eigene Kosten komplett saniert wird.</p> <p>Es wird angeregt, dass wenn die v. g. Regelung so nicht akzeptiert wird, an allen Verkehrspunkten durch die Stadt Coesfeld Kameras installiert werden, die die jeweiligen Verursacher von Schäden identifizieren.</p>	<p>Bei der Kleinen Heide handelt es sich um eine öffentliche Straße, die für einen gewissen Verkehrsfluss - auch mit Schwerlastverkehr - ausgelegt ist. Die Baustellenzufahrt sorgt bereits für eine große Entlastung der Straßen.</p> <p>Der Zustand der Straßen inkl. Kleine Heide wird, um sich einen Gesamtüberblick zu verschaffen, aufgenommen. Spätere Aussagen können dadurch bestätigt bzw. widerlegt werden. Eine Kameraüberwachung, die auch den allgemeinen Datenschutz einhalten muss, ist nicht notwendig. Die Überprüfung von Verkehrsteilnehmern ist nicht Gegenstand dieses Bauleitverfahrens.</p> <p>Die Zufahrtsstraße Kleine Heide wurde im Jahr 1980 fertiggestellt. Die Straße ist somit bereits 41 Jahre alt und wird mittelfristig zu erneuern sein.</p> <p>Die Sanierung der Straße Kleine Heide ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
3.1.13	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, dass die Kleine Heide zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut wird. Die Kosten trägt die Stadt Coesfeld zu vollen Lasten ohne Beteiligung der Anwohner.</p>	<p>Die Straße Kleine Heide stuft das Verkehrsgutachterbüro als Sammelstraße ein, die den Verkehr von Wohnstraßen zu den städtischen Zielen und überregionalen Verkehrsstraßen leitet. Die Kleine Heide ist bereits in dem Abschnitt als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Bei einem Ausbau als Spielstraße</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>



			<p>mit Schrittgeschwindigkeit kann sie ihre Aufgabe als Sammelstraße nicht mehr erfüllen.</p> <p>Die Kleine Heide liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, weswegen er dort keine Festsetzungen trifft. Die Ausweisung von Geschwindigkeitsbegrenzungen obliegt dem Straßenbaulastträger (Stadt Coesfeld) im Rahmen ihres normalen Verwaltungshandelns. Die Festlegung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ergänzend hierzu siehe Abwägung zur Anregung 3.1.15.</p>	
3.1.14	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, einen kleinen Kreisverkehr Kleine Heide/ Rotdornweg / Kalksbecker Weg zu bauen, damit die Schwere von Unfällen, die Lärmimmissionen und der Kraftstoffverbrauch reduziert werden.</p>	<p>Der Raum für einen kleinen Kreisverkehr könnte nur zu Lasten des Plangebietes und der Altanlieger westlich der Kleinen Heide bereitgestellt werden. Die Verkehrsanbindung an die Bestandsstraßen wäre durch die verschobene Lage nicht idealtypisch. Hingegen ist der Bau einer klassischen Kreuzung unproblematisch. Sie ist leistungsfähig und sicher. Durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen der Ausführungsplanung auszuarbeiten sind, wird die Gestaltung der Kreuzung optimiert und die Verkehrssicherheit verbessert. Hierzu kann z.B. auch eine Plateauaufpflasterung südlich der Einmündung ins neue Baugebiet zur Reduzierung der Geschwindigkeiten gehören.</p> <p>Durch eine Verstetigung des Verkehrsflusses verringern sich allgemein Schallemissionen und der Kraftstoffverbrauch. Bei zulässigen Geschwindigkeiten von 30 km/h sind die Minderungen aber gering.</p>	<p>Der Anregung, in der Kreuzung Kleine Heide/Rotdornweg einen Kreisverkehr einzurichten, wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.14</b></p>

3.1.15	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, dass das Ortseingangsschild auf der Kleinen Heide Richtung Süden in den Scheitelpunkt der Brücke über die B 525 versetzt wird, damit das Tempolimit eingehalten wird. Alternativ könnten Bremsschwellen auf der Kleinen Heide platziert werden.</p>	<p>Gemäß Verkehrsgutachten sind grundsätzlich keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Der Anregung kann aus Sicht der Verwaltung aber durchaus gefolgt werden. Das Straßengefälle in Richtung Ortseingang verleitet durchaus zu höheren Geschwindigkeiten. Um die Geschwindigkeit insbesondere im Ortseingangsbereich deutlich zu reduzieren, kann eine Plateauaufpflasterung ein probates Mittel sein. In Bezug auf die Straßenraumgestaltung der Kleinen Heide wurden weitere Anregungen vorgebracht. Die Verwaltung wird daher eine Planung zur Umgestaltung des Straßenraumes in diesem Bereich erarbeiten. Hier wird dann auch die Einrichtung einer Plateauaufpflasterung geprüft. Die Verwaltung stimmt die Planung mit den Anliegern ab und legt sie dem Rat zur Beschlussfassung vor. Eine solche Detailbetrachtung kann aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung sein. Darüber hinaus nimmt die Verwaltung Kontakt zu den zuständigen Behörden auf, um Geschwindigkeitskontrollen anzustoßen. Die Überprüfung von Verkehrsteilnehmern ist aber ebenfalls nicht Gegenstand dieses Bauleitverfahrens.</p>	<p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.15</b></p>
3.1.16	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, dass entlang der südlichen Grundstücksgrenze Kleine Heide 53 ein ‚Bereich ohne Ein- und Ausfahrt‘ festgelegt wird.</p>	<p>Das Eckgrundstück Kleine Heide 53 bedarf keiner Erschließung aus dem Plangebiet. Ein Zu- und Abfahrverbot ist an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2280 nicht erforderlich, da eine Fläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün zwischen der Erschließungsstraße und der Grundstücksfläche auf ganzer Länge trennend liegt.</p>	<p>Der Anregung, ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Grundstücks Kleine Heide 53 zur nördlichen Erschließungsstraße festzusetzen, wird nicht gefolgt. Grundsätzlich erschließt die neue</p>

			<p>Die benachbarten Häuser 55 und 57 werden von dort aber erschlossen. Mit der Anregung eines Zu- und Abfahrtsverbotes sollen Erschließungsbeiträge vermieden werden. Der Erschließungsvertrag zwischen Bauträger und Stadt sichert die Kostenübernahme der Erschließungsanlagen (u.a. Verkehrsanlagen, Anbindung an bisherigen Privatweg und Höltene Klinke, öffentliche Grünflächen, Beleuchtung, Beschilderung).</p> <p>In Zukunft kommen Straßenbaubeiträge nach KAG auf die Anlieger zu, für die sich die Möglichkeit der Erschließung über eine Straße des Plangebiets ergibt. Unselbständige Grünflächen, Parkflächen sowie ein Zu- und Abfahrtsverbot sind dabei unerheblich. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beträge richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der städtischen Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Von den Beiträgen betroffen sind die Grundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 116, 118, 120, 120a, 122 und 136, Höltene Klinke 86, 86a, 93 und 94. Die Beiträge sind frühestens nach 25 Jahren zu entrichten. Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke) und die ausschließlich mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut sind, sieht die Satzung Sonderregelungen vor.</p>	<p>Erschließungsstraße auch die nördlich angrenzenden Grundstücke.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.16</b></p>
3.1.17	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass an der Brücke Kleine Heide ein Fußgänger- und Radweg installiert wird, damit sich die	Die Verbesserung des Radwegenetzes ist eine stetige Aufgabe des Verwaltungshandelns. Der Brückenausbau bzw. die Fahrbahnverengung zur Trennung der Verkehrsarten ist im Rahmen	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		Verkehrsteilnehmer sicher bewegen können.	der Verwaltungstätigkeit zu prüfen. Der Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.	
3.1.18	ST Nr. 3.8	Es wird die Sorge geäußert, dass der Schulweg durch den zukünftigen Verkehr, Baustellenverkehr und parkende Autos entlang Kalksbecker Weg, Höltene Klinke und Kleine Heide unsicher wird.	<p>Der Baustellenverkehr erfolgt über die Baustellenzufahrt von der B 525. Auf den Bestandsstraßen ist, solange die Baustellenzufahrt geöffnet ist, nur vereinzelt mit Baustellenverkehr zu rechnen.</p> <p>Zur Verbesserung des Schulweges sind Maßnahmen entlang der Kleinen Heide und dem Kalksbecker Weg unabhängig vom Bebauungsplan im Rahmen des normalen Verwaltungshandels angedacht. Für den Bebauungsplan besteht hier kein Handlungsbedarf. Gleichwohl müssen Kinder unabhängig von diesem Bebauungsplan sicher zur Schule und KITA gelangen.</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
3.1.19	ST Nr. 3.10	Es wird angeregt, die anliegenden Straßen (Kalksbecker Weg, Höltene Klinke usw.) für den Erschließungs- bzw. Schwerlastverkehr zu sperren und diesen über die „externe“ Baustellenzufahrt zu leiten.	<p>Die Sperrung von Durchfahrten in das Plangebiet für LKWs ist eine Maßnahme zur Verkehrslenkung. Sie kann aber nur in Abstimmung mit der Umsetzung des Erschließungskonzeptes erfolgen, um Fehlsteuerungen an anderen Stellen im Straßensystem zu vermeiden.</p> <p>Die Erschließungsarbeiten beginnen mit dem Entwässerungssystemarbeiten in deren Zuge auch die Baustellenzufahrt von der Bundesstraße gebaut wird. Wann ein LKW-Durchfahrtsverbot für einzelne Straßenabschnitte oder andere Maßnahmen vorgesehen sind, wird anhand des Fortschritts</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

			<p>der Erschließungsarbeiten und Anzahl von LKW-Fehlfahrten abhängig gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt einen Fuß- und Radweg zwischen der Höltene Klinke und dem noch privaten Stichweg Kalksbecker Weg fest. Die Abbindung für den motorisierten Verkehr ist im Bebauungsplan vorbereitet. Alles Weitere erfolgt durch die Umsetzungsplanung, die kein Gegenstand des Bauleitverfahrens ist.</p>	
3.1.20	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt nach rechtskräftigem Bebauungsplan ein LKW-Lenkungskonzept zu erstellen, um falsche LKW-Fahrten zu vermeiden. Das Konzept soll an alle Bauträger und Bauherren ausgehändigt werden und verpflichtend sein.	Wie die Lenkung der LKW erfolgt z. B. durch Straßensperrungen für LKWs durch Informationsschreiben an die Bautätigen etc. wird im Rahmen der Umsetzung entschieden.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
3.1.21	ST Nr. 3.1	Es wird befürchtet, dass durch die Bautätigkeit in der näheren Umgebung in den vergangenen Jahren der Kalksbecker Weg bereits über Gebühr strapaziert worden ist und nun durch das kommende Baugebiet weiter geschädigt wird. Damit der Verkehr aus den umliegenden Wohngebieten ordnungsgemäß abfließen könne, müssten die Anlieger die Instandsetzungskosten tragen.	<p>Der Baustellenverkehr über die Bestandsstraßen wird durch die zeitlich befristete Baustellenzufahrt zur B 525 sehr stark reduziert.</p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren für die Straßen und Gebäude ist unüblich und nicht vorgesehen. Der Zustand der Straßen wird, um sich einen Gesamtüberblick zu verschaffen, aufgenommen. Spätere Aussagen können dadurch bestätigt bzw. widerlegt werden.</p> <p>Bei dem Kalksbecker Weg, der Kleinen Heide und der Höltenen Klinke handelt es sich um öffentliche Straßen, die für einen gewissen Verkehrsfluss – auch mit Schwerlastverkehr – ausgelegt sind. Die Baustellenzufahrt sorgt bereits für eine große Entlastung der Straßen.</p>	<p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.1.21</b></p>

			Der Kalksbecker Weg befindet sich in keinem neuwertigen Zustand. Die Zufahrtsstraßen Kleine Heide und Kalksbecker Weg (ab Am Wietkamp) wurden im Jahr 1980 fertiggestellt. Die Straßen sind somit bereits 41 Jahre alt und werden mittelfristig zu erneuern sein.	
3.1.22	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt auf der Kleinen Heide einen Begegnungsverkehr von LWK/LKW zu verhindern (komplettes Fahrverbot). Aufgrund der asphaltierten Fläche für Fahrzeuge von jeweils genau 5,5 m sei ein Begegnungsverkehr von LWK/LKW nicht möglich.</p> <p>Für die Straße sollen von beiden Seiten (Einfahrt Kreuzung Kalksbecker Heide/Kleine Heide und vor der Brücke/ auf Seite des Überflutungsgebiets) jeweils Bauverkehrssperren mit Fahrverbotsschild und eine Verengung von 2,5 m 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.</p>	<p>Die Sperrung von Straßen für LKWs ist eine Maßnahme zur Verkehrslenkung. Sie kann aber nur in Abstimmung mit der Umsetzung des Erschließungskonzeptes erfolgen, um Fehlsteuerungen an anderen Stellen im Straßensystem zu vermeiden.</p> <p>Die Erschließungsarbeiten beginnen mit dem Entwässerungssystemarbeiten in deren Zuge auch die Baustellenzufahrt von der Bundesstraße gebaut wird. Wann ein LKW-Durchfahrtsverbot für einzelne Straßenabschnitte oder andere Maßnahmen vorgesehen sind, wird anhand des Fortschritts der Erschließungsarbeiten und Anzahl von LKW-Fehlfahrten abhängig gemacht.</p> <p>Alles Weitere erfolgt durch die Umsetzungsplanung, die kein Gegenstand des Bauleitverfahrens ist.</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
<b>3.2 Anregungen zum Thema Entwässerung</b>				
3.2.1	ST Nr. 3.1	Es wird geäußert, dass ein Teil des neuen Bebauungsplangebietes an die im Kalksbecker Weg vorhandene	Die bestehenden Entwässerungsleitungen im Kalksbecker Weg sind als Trennsystem ausgeführt. Es werden nur zwei Doppelhäuser östlich vom Kalksbecker Weg 130 an das	Das bestehende Kanalsystem nimmt die zusätzlichen Regen- und Schmutzwassermengen der

		<p>Mischwasserkanalisation angeschlossen wird, wohingegen ein anderer Teil über ein separates Entwässerungssystem entwässert werden soll.</p> <p>Es wird befürchtet, dass durch das neue Baugebiet die vorhandenen Entwässerungsleitungen überlastet werden und dadurch ein Rückstau entsteht, sodass über die vorhandene Leitung Abwasser in das Haus Kalksbecker Weg 127 gedrückt wird.</p>	<p>bestehende Abwassersystem im Kalksbecker Weg angeschlossen. Die Entwässerung des Einzelhauses ist in Richtung Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Seitens des Fachplaners für die Entwässerungsplanung wurde festgestellt, dass das vorhandene Abwassernetz die Regen- und Schmutzwassermengen der beiden geplanten Doppelhäuser am Kalksbecker Weg aufnehmen kann.</p> <p>Grundsätzlich hat der Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Zustand im Bestandsgebiet keine Verschlechterung einstellt.</p> <p>Grundsätzlich hat sich aber auch jeder Hauseigentümer wirksam gegen Überflutung und Rückstau zu sichern. Bestandsgebäude können durch entsprechende Maßnahmen wirksam geschützt werden (z.B. wasserdichte Kellerfenster, Rückstauklappe). Die Kosten sind vom Eigentümer selbst zu tragen.</p>	<p>beiden geplanten Doppelhäuser östlich des Kalksbecker Weges 130 auf.</p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.2.1</b></p>
3.2.2	ST Nr. 3.1	<p>Bei Starkregenereignissen ergießt sich das Oberflächenwasser bereits ohne neues Baugebiet von dem im privaten Eigentum stehenden Weg (an der Tierarztpraxis) wie ein Fluss in den Kalksbecker Weg. Es wird befürchtet, dass das Objekt Kalksbecker Weg 127</p>	<p>Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, befindet sich der Privatweg im Eigentum des Projektentwicklers. Mit Erfüllung des Erschließungsvertrages wird der Privatweg an die Stadt Coesfeld übergeben. Im Vorfeld wird geprüft, ob der Weg den Regeln der Technik und den städtischen Standards hinsichtlich Ausbauzustand und Entwässerung entspricht oder ggf. Verbesserungen vorzusehen sind.</p>	<p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.2.2</b></p>

		durch die Wassermassen beschädigt wird.	Grundsätzlich hat sich jeder Hauseigentümer wirksam gegen Überflutung zu schützen. Bestandsgebäude können durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Kosten sind vom Eigentümer selbst zu tragen.	
3.2.3	ST Nr. 3.5	Es wird hinterfragt, wie das Regenwasser an der Ecke Kleine Heide / Rotdornweg abfließt.	<p>Die Straße Kleine Heide (Kanaldeckelhöhe 89,06 m NHN) liegt tiefer als die nächstgelegenen geplanten Kanaldeckelhöhen (89,35 m NHN), die nachrichtlich aber nicht bindend eingetragen sind. Weitere geplante Kanaldeckelhöhen (89,70 und 89,90 m NHN) im Plangebiet liegen noch höher. Erst nach diesen beiden Kanaldeckelhöhen fallen die Kanaldeckelhöhen nach Süden. Nach den nachrichtlich eingetragenen Straßenhöhen fließt das Oberflächenwasser von der nördlichen Straße im Plangebiet zur Kleinen Heide ab. Ein Straßengefälle in diese Richtung ist aufgrund der verkehrlichen Anbindungen unabdingbar.</p> <p>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.</p> <p>Grundsätzlich hat der Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Zustand im Bestandsgebiet keine Verschlechterung einstellt.</p>	<p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.2.3</b></p>



			<p>Grundsätzlich hat sich jeder Hauseigentümer wirksam gegen Überflutung zu schützen. Bestandsgebäude können durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Kosten sind vom Eigentümer selbst zu tragen.</p>	
3.2.4	ST Nr. 3.6 ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass der Überschwemmungsschutz zu den Grundstücken / Gebäuden Kleine Heide 53, 55 und 57 sowie Kalksbecker Weg 118 und 120a im Bebauungsplan exakt dargestellt bzw. festgesetzt wird.</p>	<p>Die zukünftige Straßenhöhenlage ist nachrichtlich im Bebauungsplan über geplante Kanaldeckelhöhen eingezeichnet. Sie sind nicht bindend, um die Straßenausbauplanung nicht einzuschränken.</p> <p>Die Straße Kleine Heide (Kanaldeckelhöhe 89,06 m NHN) liegt tiefer als die nächstgelegenen geplanten Kanaldeckelhöhen (89,35 m NHN), die nachrichtlich eingetragen aber nicht bindend sind. Weitere geplante Kanaldeckelhöhen (89,70 und 89,90 m NHN) im Plangebiet liegen noch höher. Erst nach diesen beiden Kanaldeckelhöhen fallen die Kanaldeckelhöhen nach Süden. Da Wasser zum tiefsten Punkt fließt und man von den Kanaldeckelhöhen alleine ausgeht, fließt das Straßenoberflächenwasser in Richtung Kleine Heide und Kalksbecker Weg. Nach den nachrichtlich eingetragenen Straßenhöhen fließt das Oberflächenwasser vom Straßenabschnitt zwischen Kleine Heide und Höltene Klinke direkt an die Bestandsbebauung zur Kleine Heide und Kalksbecker Weg ab. Ein Straßengefälle in diese Richtung ist aufgrund der verkehrlichen Anbindungen unabdingbar. Im Rahmen der Straßenausbauplanung, kann aber durch Schwellen und Drainagen vermieden werden, dass Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zum Kalksbecker Weg und Kleine Heide fließt.</p>	<p>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.</p> <p>Von einer Festsetzung der Maßnahmen wird abgesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.2.4</b></p>

			<p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Wasser aus dem Anschlussbereich oberflächlich in Richtung Kleine Heide und Kalksbecker Weg fließt, um dann durch Schwellen, die auch der Verkehrsberuhigung dienen, aufgehalten und über Drainagen abgeführt wird. Art und Umfang ist Gegenstand der Straßenausbauplanung, an der die Anwohner beteiligt werden und die vom Rat beschlossen wird.</p> <p>Die Stadt Coesfeld hat im Rahmen der Straßenausbauplanung alle technischen Möglichkeiten die Grundstücke und Häuser vor Überflutungen aus dem Plangebiet zu schützen. Die Anwohner werden an der Ausbauplanung beteiligt.</p> <p>Grundsätzlich hat der Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Zustand im Bestandsgebiet keine Verschlechterung einstellt.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt den Rahmen vor, um die Herausforderungen bei der Straßenplanung zu lösen. Es gibt ausreichende technische Straßengestaltungsmöglichkeiten (z. B. Schwellen, Drainagen, Straßenquerneigung etc.), um im Rahmen der Straßenausbauplanung dies zu lösen.</p>	
3.2.5	ST Nr. 3.8	Es wird angeregt, dass der Hochwasserschutz in einem persönlichen Gespräch mit den betreffenden Anwohnern (Höltene Klinken 87-93) erörtert werden soll,	Zur Herstellung des Niederschlagswasserabflusses im Freigefälle über die neuen Erschließungsstraßen müssen die Fahrbahnen ein ausreichendes Gefälle erhalten. Dazu muss das natürliche Gelände im	Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für

		<p>um eine zufriedenstellende Lösung für alle Beteiligten zu finden. Diese soll praktikabel sein und sich auch optisch in das Gesamtbild einfügen.</p> <p>Die Anwohner sorgen sich, dass Wasser von den höhergelegten Grundstücken zu ihnen abfließt und sich Staunässe bildet.</p>	<p>Maximum bis etwas unter einem Meter angehoben werden. Die an die Bestandsgebäude angrenzenden Grundstücke werden entsprechend angefüllt. Zu den Grundstücksgrenzen Kalksbecker Weg 87, 89, 91 und 93 besteht dadurch zukünftig ein Geländehöhenunterschied. Der Bebauungsplan setzt Geländehöhen in diesem Bereich zu den Bestandsnachbarn am Kalksbecker Weg fest. Die Fahrbahn erhält so eine ausreichende Neigung und die Nachbarn sind geschützt, obwohl sie nach der Anfüllung tiefer liegen.</p> <p>Das Oberflächenwasser fließt also nicht aufgrund der Grundstücksanhebung auf die angrenzenden Grundstücke. Da das Wasser in Richtung Süden abfließt, ist eine Bildung von Staunässe auf den Bestandsgrundstücken durch die Planung nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Anwohner werden an der Straßenausbauplanung beteiligt, die vom Stadtrat beschlossen wird. Die Ausbauplanung erfolgt so, dass das Niederschlagswasser bis auf die zwei Doppelhäuser direkt am Kalksbecker Weg im Plangebiet bleibt und zum erweiterten Regenrückhaltebecken abgeleitet wird.</p> <p>Grundsätzlich hat der Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Verschlechterung im Bestandsgebiet einstellt.</p>	<p>die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.2.5</b></p>
3.2.6	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass bautechnische Maßnahmen zum Schutz der benachbarten, tiefer	Die schadloسة Niederschlagswasserabführung durch ein ausreichend dimensioniertes Kanalnetz ergänzt über ein Freigefälleabfluss	Die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung ist so vorzusehen, dass der

		<p>liegenden Grundstücke (hier: Kleine Heide 53) vor Überfluten umgesetzt werden. Falls Kosten für die Sanierung aufgrund von Fehlplanungen entstehen, sind diese durch die Stadt Coesfeld zu tragen.</p>	<p>über die Fahrbahn schützt die Bürger innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Zukunftsorientiert wurden Starkregenereignisse berücksichtigt. Bei sehr starken Regenereignissen kann das Wasser über die Straßen- und Wegeoberflächen im Freigefälle zum tiefsten Punkt im Plangebiet beim Durchlass zum Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße abfließen (Notwasserweg). Hier ist ein ausreichend dimensionierter Durchlass zum erweiterten Regenrückhaltebecken vorgesehen. Sowohl der Durchlass als auch das Regenrückhaltebecken sind ausreichend dimensioniert.</p> <p>Zwischen dem Grundstück Kleine Heide und der Erschließungsstraße ist ein 4 m breiter Verkehrsgrünstreifen. Straßenausbau (z. B. Querschnitt) und Gestaltung der Verkehrsgrünfläche werden abschließend im Zuge der Straßenausbauplanung in Abstimmung mit den Anwohnern abgestimmt. Schwellen in Kombination mit Drainagen können sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auf die niedriger gelegenen Bestandsstraßen fließt.</p> <p>Grundsätzlich hat der Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Verschlechterung im Bestandsgebiet einstellt.</p>	<p>Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und Grundstücke den Regeln der Technik entsprechen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.2.6</b></p>
3.2.7	ST Nr. 3.9	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die Erhöhung der Vegetation zur Verkehrsberuhigung an dem</p>	<p>Die Verkehrsgrünfläche neben Kleine Heide 53 wird als Insektenweide angelegt. Ein Straßenbaum ist aufgrund der Anregung des Absenders im Rahmen der frühzeitigen</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

		Grundstück Kleine Heide 53 dazu kommen kann, dass die Belüftungsgitter an der Garage verschlossen werden und somit ihrer Funktion nicht mehr gerecht werden können. Die Kosten für daraus resultierende Schäden muss die Stadt Coesfeld tragen.	Beteiligung bereits im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen. Ein Konflikt zwischen Garagenbelüftung und Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar. Im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist grundsätzlich planerisch sicherzustellen, dass die Belüftungsgitter an der Garage Kleine Heide 53 nicht verschlossen werden.	
<b>3.3 Anregungen zum Thema Umwelt</b>				
3.3.1	ST Nr. 3.3	Die Errichtung des neuen Hochwasserrückhaltebeckens ist nur dadurch zu erreichen, dass Auskofferungen auf dem Flurstück 197 durchgeführt werden. Es wird befürchtet, dass durch die Erweiterung des Hochwasserrückhaltebeckens den umliegenden Flächen Wasser aus dem Erdreich entzogen wird, was zur Austrocknung der eigenen Flächen führen würde. Eine ausreichende Wasserversorgung von Ackerpflanzen sei nach Realisierung des Rückhaltebeckens nicht mehr gegeben. Aufgrund der geologischen Verhältnisse der Flurstücke 195 und 197 sei der Realisierungsort des neuen Regenrückhaltebeckens auf dem Flurstück 197 sachlich ungeeignet. Der Einwender ist	Zur fachlichen Beurteilung der vorgetragenen Sorge, dass die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens (RRB) zu einer unzureichenden Wasserversorgung von Acker- und Feldfrüchten führt, liegt die Stellungnahme von beratenden Ingenieuren Dr. Schleicher & Partner vom 16.11.2021 vor. Sie liegt als Anlage 26 der Abwägung bei.  In der eiszeitlichen, sandigschluffigen Deckschicht ist kein dauerhafter, zusammenhängender Grundwasserkörper ausgebildet. Es kann sich nach Niederschlägen zeitweilig Stauwasser bilden und in niederschlagsarmen Zeiten fällt die Schicht natürlicherweise bis zum Mergelhorizont trocken.  Eine hydraulische Wirkung des geplanten RRB auf das Grundwasser im eigentlichen Sinne kann aufgrund der oben beschriebenen Höhenverhältnisse und Bodenzusammensetzung ausgeschlossen werden.	Bei der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist eine Austrocknung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ggf. durch technische Maßnahmen zu vermeiden.  <b>Beschlussvorschlag 3.3.1</b>

		<p>Eigentümer des Flurstücks 195, Flur 40, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel und Pächter des städtischen Flurstücks 197, Flur 40.</p>	<p>Die laterale Auswirkung von dränierenden Anlagen oder Einschnitten in den Untergrund ist hier sehr gering, weil sich ein vergleichsweise steiler „Absenktrichter“ ausbildet.</p> <p>Der Einfluss auf den Wasserhaushalt der angrenzenden Flächen ist sehr gering und beschränkt sich auf einen schmalen Randstreifen von wenigen Metern entlang der RRB-Böschung.</p> <p>Das RRB wird nicht über diesen Bebauungsplan gesichert. Allerdings besteht aufgrund der fachlichen Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass die wasserrechtlichen Genehmigungen erteilt werden.</p> <p>Der endgültige Nachweis erfolgt in der Genehmigung der RRB-Erweiterung für die ein wasserrechtliches Verfahren nach § 31 WHG erforderlich ist, indem anhand objektbezogener Felduntersuchungen genauer beurteilt werden.</p> <p>Sollte sich im Verlauf des Genehmigungsverfahrens wider Erwarten herausstellen, dass nennenswerte Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen zu besorgen sind, können diese mit bewährten technischen Maßnahmen (z.B. Spundwandumschließung, Vertikalfolie, Schlitzwand o.ä.) zuverlässig verhindert werden.</p> <p>Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin der landwirtschaftlichen Fläche Gemarkung</p>	
--	--	---	---	--

			<p>Coesfeld-Kirchspiel, Flur 40, Flurstück 197. Nach Auslaufen des Pachtvertrags ist die Pachtfläche zu räumen und an die Stadt zurückzugeben.</p>	
3.3.2	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, aufgrund der Struktur der Artenschutzprüfung (Vermischen zweier Gutachten), der ausgeführten Bestandsaufnahme und der fachlichen Ausführungen, das Gutachten zu verwerfen. Um die Neutralität zu gewährleisten, ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zu beauftragen. Dem Gutachter wird vorgeworfen gegen den Mieter- und Pächterschutz verstoßen zu haben.</p>	<p>Das Gutachten wurde von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft und als fachlich richtige Artenschutzprüfung bewertet. Zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist kein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger notwendig. Es ist ausreichend, dass die Person von den zuständigen Behörden als qualifiziert beurteilt und akzeptiert wird, was auch hier der Fall ist. Die im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung ergänzten Passagen</p> <p>Die Begehungstermine sind korrekt eingetragen. Fachkundige Personen melden sich nicht immer an und verhalten sich möglichst unauffällig, um insbesondere Tierarten nicht zu stören.</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Prüfung ist sowohl der Stand aus dem Jahr 2017 als auch aus dem Jahr 2020 enthalten. Die Ergänzungen bezogen sich auf die nachträglich begangenen Gebäude und die Kiebitze südlich am Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße. Die Ergänzungen wurden von dem Gutachter farblich gekennzeichnet. Auf der ersten Seite des Gutachtens wird darauf eingegangen.</p> <p>Herr Pfeifer hat im Rahmen seiner Untersuchungen auch den Hof Kalksbecker Weg 120 besucht. Es war an diesem Tag schönes Wetter und die Pferde auf der Koppel. Der/Die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Artenschutzprüfung geprüft und als fachlich richtig bewertet. <b>Beschlussvorschlag 3.3.2</b></p>

			Eigentümer:in der Nebengebäude hat Herrn Pfeifer zum Stall geführt, der offen stand, sodass eine Begutachtung des Innenraumes – wie im Gutachten beschrieben – möglich war. Die Pferde sind zu keinem Zeitpunkt durch die Begehung in Nervosität versetzt worden. Die Pferdekoppel war verpachtet. Den Stall durfte der Pächter aber nur gegen Instandhaltung benutzen. Der/Die Eigentümer:in hatte jederzeit ein Betretungsrecht.	
3.3.3	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, ein Ergänzungsgutachten der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu erstellen, in dem die Aussagen der Anlieger und Bewohner des Plangebietes mit einbezogen werden.	Das Gutachten wurde von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft und als fachlich richtige Artenschutzprüfung bewertet. Eine weitere Überarbeitung des Gutachtens bzw. eine Ergänzung ist nicht notwendig.	Der Anregung, die Artenschutzprüfung mit Aussagen der Anlieger und Bewohner des Plangebietes zu ergänzen, wird nicht gefolgt. <b>Beschlussvorschlag 3.3.3</b>
3.3.4	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, folgende Forderungen, die in der Artenschutzprüfung beschrieben sind, in den Bebauungsplan aufzunehmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewässerränder des neuen Regenrückhaltebeckens (RRB) flach gestalten</li> <li>- Umgebende Randflächen des neuen RRB als kurzrasige Grünlandflächen ausführen</li> <li>- Die Grünfläche von Schafen beweiden zu lassen</li> <li>- Schützenverein Aktivitäten erst ab dem Spätsommer</li> </ul>	Das Regenrückhaltebecken liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Aufstellungsverfahren ist abzuklären, ob eine schadlose Entwässerung inkl. Einleitung in den Kalksbecker Bach umsetzbar ist. Zur Prüfung der Umsetzungsfähigkeit war es erforderlich zu prüfen, ob einem Bau des Regenrückhaltebeckens artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Die Artenschutzprüfung ergab, dass zwar ein Kiebitz im Umfeld lebt, aber es zu keinen Konflikten mit der Regenrückhaltebeckenerweiterung kommt. Der Bau des Regenrückhaltebeckens dient auch dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Forderungen der Artenschutzprüfung können im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrags berücksichtigt werden. <b>Beschlussvorschlag 3.3.4</b>

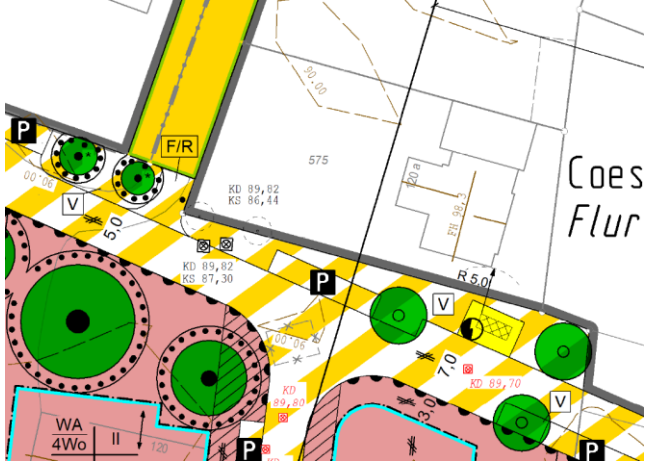


		- Erweiterung des RRB's in der Zeit vom 01.07. bis 28.02.	Die endgültige Ausbauplanung erfolgt in der Genehmigung der RRB-Erweiterung, für die ein wasserrechtliches Verfahren nach § 31 WHG durchgeführt wird. Dort können die Anregungen berücksichtigt werden und nicht in diesem Bebauungsplan. Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das RRB ist nicht notwendig, da es durch Fachplanung gesichert und gesteuert wird.	
3.3.5	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, 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.	Eine fachlich versierte Person, die vom Projektentwickler beauftragt wurde, hat den erhaltenswerten Baumbestand aufgenommen. Die Person ist vorab mit der Stadt aufgrund der langjährigen guten Expertise positiv abgestimmt worden, auch wenn es sich nicht um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen handelt. Die Bewertungen sind zusätzlich vom städtischen Baumfachmann grundsätzlich bestätigt worden.  Die Stadt übernimmt später die Pflege der Bäume, deswegen hat sie ein hohes Interesse daran nur gesunde und zukunftsfähige Bäume zu erhalten. Die GALK e.V. Empfehlungen sind hilfreich, müssen aber bei der Baumerhaltungsbewertung nicht vollumfänglich umgesetzt werden. Ein weiterer externer Baumsachverständiger ist nicht notwendig.	Der Anregung, die Meinung eines externen vereidigten Baumsachverständigen zusätzlich zur fachlich versierten Person und zum städtischen Baumsachverständigen einzuholen, wird nicht gefolgt. <b>Beschlussvorschlag 3.3.5</b>
3.3.6	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, die zu erhaltenden Bäume im Bebauungsplan maßlich einzuzeichnen.	Der erhaltenswerte Baumbestand ist nach der Planzeichenverordnung, an die sich Bebauungspläne zu halten haben, festgesetzt. Baumstandort und die Kronentraufe sind aus den Ortsaufnahmen übernommen worden. Der	Der erhaltenswerte Baumbestand ist nach Planzeichenverordnung unverändert festzusetzen. <b>Beschlussvorschlag 3.3.6</b>

			<p>Bebauungsplan entspricht der Planzeichenverordnung.</p>	
3.3.7	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass die zu erhaltenden Bäume im Bebauungsplan mit dem tatsächlichen Kronenmaß (Kronentraufe) und Wurzelbereich (nach DIN 18920) festzulegen sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt fest, dass die DIN 18920 zum Baumschutz bei erhaltenswerten Bäumen anzuwenden ist.</p> <p>Die DIN 18920 ist eine Norm, die den ausführenden Unternehmen aufzeigt, welche Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, um den erhaltenswerten Baum zu erhalten. Der Bebauungsplan könnte den heutigen Kronen- und Wurzelschutzbereich von 1,5 m gemessen von der idealisierten runden Baumkronentraufe darstellen. Der Baum wird in den nächsten Jahren aber wachsen. Wenn in einigen Jahrzehnten Baumaßnahmen erforderlich sind, unabhängig vom eingezeichneten Schutzbereich, muss der dann bestehende Kronen- und Wurzelbereich nach der DIN beachtet werden.</p> <p>Die Einhaltung der Norm, durch die mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit der Baumschutz besteht, ist wichtiger als die Eintragung der Schutzbereiche im Bebauungsplan, die sich aufgrund des natürlichen Wachstums noch ändern.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt unverändert fest, dass zum Baumschutz die DIN 18920 anzuwenden ist.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.3.7</b></p>
3.3.8	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass die Regelwerke zum Baumschutz (DIN 18920, RAS LG4, und ZTV-Baumpflege) im Bebauungsplan ohne Ausnahme (z.B. bei baulichen Anlagen) festzulegen sind. Dies soll ebenso für den grenznahen Baumbestandes des</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt zum Baumschutz bereits die DIN 18920 fest. Für die Erhaltung des Baumbestandes sind die Regelungen ausreichend. Weitere Normen können bei den Baumpflegetätigkeiten angewandt werden. Einer Festlegung im Bebauungsplan bedarf es nicht. Die Normen werden zudem regelmäßig aktualisiert. Klimaauswirkungen werden in den zukünftigen Regelwerken stärker berücksichtigt</p>	<p>Die Festsetzung zur Baumerhaltung im Bebauungsplan ist ausreichend. Die Bindung an weitere Normen ist nicht notwendig.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.3.8</b></p>

		Grundstückes Kalksbecker Weg 120a, um diesen zu erhalten.	werden, sodass die Pflege der Bäume immer auf dem neusten Wissensstand erfolgen sollte und nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird. Wichtig ist und bleibt die Baumerhaltung. Wie erhalten und gepflegt werden soll, setzt der Bebauungsplan mit Ausnahme der DIN 18920 nicht fest.	
3.3.9	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, dass die zu erhaltenden Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bebauungsplan als „erhaltender Baum“ festgesetzt werden.	Bäume zur Erhaltung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festzusetzen. Die zeichnerische Festsetzung entspricht der Planzeichenverordnung. Ergänzend besteht die textliche Festsetzung Nr. 13, die ergänzende Regelungen z. B. die Einhaltung der DIN 18920 sichert. Entlang der Grundstücksgrenze Kalksbecker Weg 120a setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsgrünfläche fest. Sie geht ins Eigentum der Stadt Coesfeld über. Die städtischen Betriebe arbeiten nach dem aktuellen Stand der Baumpflege, weswegen dort keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich sind. Die Grünfläche steht einer Baumerhaltung auf dem Nachbargrundstück Kalksbecker Weg 120a nicht entgegen.	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. <b>Beschlussvorschlag 3.3.9</b>
3.3.10	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, dass die Neuanpflanzung der Bäume so auszuführen ist, dass eine Beschattung der fünf grenznahen Bestandsbäume im Bereich der Grundstücksgrenze Kalksbecker Weg 120a (zwei Linden, Kirschbaum, zwei kleinere Obstbäume) ausgeschlossen	Insgesamt werden 139 Bäume im Plangebiet gepflanzt bzw. bleiben stehen. Die festgesetzten Bäume zweiter Wuchsordnung erreichen eine Höhe von bis zu 15 m. Eine Beschattung von Häusern im Tages- und Jahresverlauf kann somit nicht ausgeschlossen werden. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume auf den privaten Grundstücken stehen zudem nicht fest, sondern können von den zukünftigen Eigentümern selbst gewählt werden.	An den beiden Baumstandorten für Neuanpflanzungen an der Grundstücksgrenze Kalksbecker Weg 120a wird festgehalten. <b>Beschlussvorschlag 3.3.10</b>

		<p>wird. Das geplante Verkehrsgrün reicht als Baumschutz nicht aus.</p>	<p>Bei der Standortwahl der Straßenbäume wurde eine mögliche Beschattung von angrenzenden Häusern berücksichtigt, weswegen ein Baum bei der Zufahrt Kleine Heide entfallen ist.</p> <p>Entlang der Grundstücksgrenze Kalksbecker Weg 120a ist nur ein Straßenbaum vorgesehen, ein ausreichender Abstand ist vorgesehen. Auf die privaten Bäume wird Rücksicht genommen. Der Baum neben der Trafostation wirft aufgrund des Sonnenverlaufs nur in den Morgenstunden kurz einen Schatten auf das Grundstück.</p> <p>Um den Baumstandort ggf. noch zu optimieren, können die Straßenbäume zudem im Rahmen der Straßenausbauplanung gemäß der Textlichen Festsetzung 12 durch die Stadt als Träger der Baulast um bis zu 3,0 m verlegt werden, um Konflikte mit Anwohnern zu vermeiden. Die Wahl der Baumart aus der GALK-Straßenbaumliste wird zusammen mit den Anliegern getroffen.</p> <p>Der Begrünung des Straßenraums und der privaten Grundstücke kommt für das Mikroklima und die Beschattung eine hohe Bedeutung zu.</p>	
--	--	---	---	--

				
3.3.11	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass falls die Bestandsbäume gefällt werden müssen, bei der Anpflanzung der neuen Bäume im Plangebiet darauf zu achten ist, dass die Holzfassade Kalksbecker Weg 120a nicht übermäßig verschattet wird. Hier sind kleinwüchsige Bäume mit regelmäßigen Rückschnitt zu pflanzen.</p>	<p>Die Bestandsbäume auf dem Grundstück Kalksbecker Heide 120a stehen der Umsetzung des Plangebiets nicht entgegen, sie müssen nicht gefällt werden. Zum Schutz der Bäume wird entlang der Grenze ein Grünbeet vorgesehen. Die Bäume auf dem Grundstück Kalksbecker Heide 120a können nicht festgesetzt werden, da sich das Flurstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet. Im Plangebiet ist bei der Wahl der Bäume auf Grünflächen die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen. Der Baumstandort kann durch die Stadt als Träger der Baulast um bis zu 3 Meter zur Konfliktvermeidung versetzt werden.</p> <p>Erhaltenswerte Bäume sind gleichwertig und -artig zu ersetzen. Eine Eiche oder Rotbuche sind Bäume erster Wuchsordnung (20 m Höhe), entsprechend sind sie zu ersetzen.</p>	<p>Grundsätzlich sind im Bebauungsplan festgesetzte Bäume bei Abgang gleichwertig und -artig zu ersetzen. Nicht festgesetzte Bäume sind bei Rodung nicht zu ersetzen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.3.11</b></p>

			<p>Die Pflanzgebote auf privaten Grundstücken, im Straßenraum und auf angrenzenden Grünflächen sehen Bäume zweiter Wuchsordnung (15 m Höhe) vor. Für die Pflege der Bäume sind die Eigentümer verantwortlich (im öffentlichem Raum der Bauhof).</p> <p>Bäume verbessern die Aufenthaltsqualität, verbessern das Kleinklima und mindern Auswirkungen des Klimawandels. Eine Beschattung von einzelnen Gebäude- und Grundstücksbereichen ist zum Vorteil aller Bewohner hinzunehmen.</p>	
3.3.12	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, dass keine Bäume südlich vor der Garage Kleine Heide 53 geplant werden, da die Fläche für eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist.</p> <p>Die frühzeitige Abwägung ist fehlerbehaftet, weil die Photovoltaikanlage laut § 62 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW genehmigungsfrei auf der Garage gebaut werden darf.</p>	<p>An der Zufahrt von der Kleinen Heide ins Plangebiet sah die Vorentwurfsplanung eine Torsituation durch zwei Straßenbäume vor. Die Stadt Coesfeld möchte regenerative Energiegewinnung fördern und nicht beeinträchtigen. Die Planung setzt den nächstgelegenen Straßenbaum zum Grundstück Kleine Heide 53 nicht mehr fest, obwohl dadurch die städtebaulich zu befürwortende Torsituation entfällt.</p> <p>Nach § 6 Abs. 8 Nr. 5 BauO NRW sind auf Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m Solaranlagen ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 5 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten. Die Grenzgarage Kleine Heide 53 ist 9 m lang. Nach der Novellierung der Bauordnung müsste bei diesem konkreten Vorhaben keine Abstandsfläche beachtet werden. Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 3 a) BauO NRW</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem auf die Anpflanzung eines Baumes unmittelbar am Grundstück Kleine Heide 53 verzichtet wird.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.3.12</b></p>

			sind Solaranlagen auf Garagen genehmigungsfrei.	
<b>3.4 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen</b>				
3.4.1	ST Nr. 3.4	Es wird angeregt, mehr Bauflächen für kleinere 1,5 geschossige Einfamilienhäuser und Bungalows im Bebauungsplan vorzusehen und diese aus dem östlichen Ende des Wohngebietes auf die Grundstücke südlich der bebauten Grundstücke Höltene Klinke 87, 89, 91 und 93 zu verlegen. Auf den freiwerdenden Grundstücken sollte wie zur frühzeitigen Beteiligung der Spielplatz vorgesehen werden. Andernfalls würden sich die Grundstücke aufgrund der Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 nur für Investoren oder Mietobjekte eignen.	Um die städtebauliche Einheitlichkeit zu wahren, bietet sich die Lage der eingeschossigen Häuser am Ende eines Wendehammers am Rande des Plangebiets an. Um den individuellen Wünschen in einer pluralistischen und toleranten Gesellschaft zu entsprechen, wird keine Dachform festgelegt. Die Dachneigung soll zwischen 0 bis 30° liegen. Die für Bungalows charakteristischen Flachdächer sind somit zulässig. Da die Nachfrage nach Bungalows im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäusern recht gering ist, wurden die Festsetzungen nur auf zwei Grundstücken angepasst.  Eingeschossige Flachdachhäuser zwischen den geplanten zweigeschossigen Häusern und ein- bis zweigeschossiger Bestandsbebauung am Kalksbecker Weg würde zu einem Bruch im Wohngebiet führen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die eingeschossigen Häuser werden nicht verlegt und die Anzahl der Bauflächen für I-geschossige Häuser nicht erhöht.  <b>Beschlussvorschlag 3.4.1</b>
3.4.2	ST Nr. 3.5 ST Nr. 3.6 ST Nr. 3.7 ST Nr. 3.8 ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass die Höhe der angrenzenden Neubauten an die Traufen- und Firsthöhe der bestehenden Häuser insbesondere zweite Reihe Kalksbecker Weg (Höltene Klinke 87, 89, 91 und 93) an der Kleinen	Der Firsthöhenvergleich zwischen Bestandsfirsthöhen und den zulässigen maximalen Firsthöhen zeigt, dass im Schnitt die neuen Häuser 0,93 m höher gebaut werden können als die heute stehenden Bestandshäuser. Der größte Firsthöhenunterschied beträgt 2,8 m an der Höltenen Klinke 91. Der Dachfirst der Höltenen	Die maximal zulässigen Firsthöhen bewegen sich auf dem heutigen Firsthöheniveau der angrenzenden Bestandshäuser.  <b>Beschlussvorschlag 3.4.2.1</b>

		<p>Heide anzupassen sind.</p> <p>Die Traufhöhe soll auf 3 m reduziert werden.</p>	<p>Klinke 86 wird die Neubauten um mindestens 0,4 m übertreffen. Es ist davon auszugehen, dass die Neubauten nicht gänzlich die maximale Gebäudehöhe ausnutzen, weswegen Höhenunterschiede gering bzw. unter den Bestandsfirten bleiben werden. In der folgenden Tabelle sind die Bestandsfirte mit den nächstgelegenen Baugrundstücken, die teilweise durch Erschließungsstraßen getrennt sind, aufgelistet.</p> <table border="1" data-bbox="1014 539 1581 991"> <thead> <tr> <th>Lage</th> <th>Nachbar FH m (NHN)</th> <th>Plangebiet max. FH m (NHN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kl. Heide 53</td> <td>98,3</td> <td>99,0</td> </tr> <tr> <td>Kl. Heide 55</td> <td>98,8</td> <td>99,0</td> </tr> <tr> <td>Kl. Heide 57</td> <td>98,8</td> <td>99,2</td> </tr> <tr> <td>Kalks. Weg 118</td> <td>99,3</td> <td>99,2</td> </tr> <tr> <td>Kalks. Weg 120a</td> <td>98,3</td> <td>99,3</td> </tr> <tr> <td>Höltene Kl. 86</td> <td>99,7</td> <td>99,3</td> </tr> <tr> <td>Höltene Kl. 87</td> <td>98,9</td> <td>99,4</td> </tr> <tr> <td>Höltene Kl. 89</td> <td>97,2</td> <td>99,3</td> </tr> <tr> <td>Höltene Kl. 91</td> <td>97,2</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Höltene Kl. 93</td> <td>99,0</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Kalks. Weg 130</td> <td>97,5</td> <td>99,5</td> </tr> <tr> <td><b>Mittelwert</b></td> <td><b>98,45</b></td> <td><b>99,38</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Häuser Kalksbecker Weg 130 und Höltene Klinke 87 - 93 grenzen direkt an die privaten Grundstücke an. Zur Höltenen Klinke wird das Geländenniveau angehoben, damit das Niederschlagswasser oberflächlich mit Gefälle in Richtung Süden - ins Plangebiet weg von den Bestandsgrundstücken - abfließt. Die Neubauten liegen dadurch rund 0,6 m höher, was sich auf die zulässige First- und Traufhöhe auswirkt. Gleichwohl liegen die maximalen Traufhöhen im Vergleich zu den Satteldachtraufhöhen 1,66 m höher. Aufgrund der großen Gärten wird ein</p>	Lage	Nachbar FH m (NHN)	Plangebiet max. FH m (NHN)	Kl. Heide 53	98,3	99,0	Kl. Heide 55	98,8	99,0	Kl. Heide 57	98,8	99,2	Kalks. Weg 118	99,3	99,2	Kalks. Weg 120a	98,3	99,3	Höltene Kl. 86	99,7	99,3	Höltene Kl. 87	98,9	99,4	Höltene Kl. 89	97,2	99,3	Höltene Kl. 91	97,2	100	Höltene Kl. 93	99,0	100	Kalks. Weg 130	97,5	99,5	<b>Mittelwert</b>	<b>98,45</b>	<b>99,38</b>	<p>Die zulässigen Traufhöhenbereiche liegen etwas über den Bestandshöhen. Die Höhendifferenzen und die Nähe bewegen sich innerhalb üblicher Schwankungen in Wohngebieten.</p> <p>Der Anregung, die Traufhöhen niedriger festzusetzen, wird zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.2.2</b></p>
Lage	Nachbar FH m (NHN)	Plangebiet max. FH m (NHN)																																									
Kl. Heide 53	98,3	99,0																																									
Kl. Heide 55	98,8	99,0																																									
Kl. Heide 57	98,8	99,2																																									
Kalks. Weg 118	99,3	99,2																																									
Kalks. Weg 120a	98,3	99,3																																									
Höltene Kl. 86	99,7	99,3																																									
Höltene Kl. 87	98,9	99,4																																									
Höltene Kl. 89	97,2	99,3																																									
Höltene Kl. 91	97,2	100																																									
Höltene Kl. 93	99,0	100																																									
Kalks. Weg 130	97,5	99,5																																									
<b>Mittelwert</b>	<b>98,45</b>	<b>99,38</b>																																									



			<p>gewisser Abstand zwischen den Häusern eingehalten.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lage</th> <th>Nachbar TH m (NHN)</th> <th>Plangebiet TH m (NHN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Höltene Kl. 87</td> <td>93,6</td> <td>94,3 bis 96,3</td> </tr> <tr> <td>Höltene Kl. 89</td> <td>Pulldach</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Höltene Kl. 91</td> <td>Pulldach</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Höltene Kl. 93</td> <td>94,2</td> <td>94,5 bis 97,0</td> </tr> <tr> <td>Kalks. Weg 130</td> <td>93,0</td> <td>94,5</td> </tr> <tr> <td><b>Mittelwert</b></td> <td><b>94,27</b></td> <td><b>95,93</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Am nächsten stehen die Häuser am Kalksbecker Weg nebeneinander. Dort liegt die zwingend festgesetzte Traufhöhe 1,5 m über dem der Nachbarbestandtraufhöhe.</p> <p>Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe bzw. Oberkante und die Traufhöhenbereiche sind die Gebäude in der Höhe begrenzt.</p> <p>Die Häuser sollen sich gleichwohl in den Bestand einfügen. Entlang dem Kalksbecker Weg wird daher die Traufhöhe auf zwingend 4,5 m festgesetzt, die 1,5 m über der Nachbarbestandtraufhöhe liegt, dadurch aber mehr Wohnraum schafft. Das zweite Geschoss und der ggf. noch darüber liegende Spitzboden liegen dadurch aber im Dachgeschoss.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Fotos und Zeichnungen von Beispielgebäuden sind in dem Plangebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen allesamt unzulässig: keine Flachdächer, kein Balkon/Dachterrasse über dem zweiten Geschoss, kein Staffelgeschoss aufgrund der festgesetzten Höhen.</p>	Lage	Nachbar TH m (NHN)	Plangebiet TH m (NHN)	Höltene Kl. 87	93,6	94,3 bis 96,3	Höltene Kl. 89	Pulldach		Höltene Kl. 91	Pulldach		Höltene Kl. 93	94,2	94,5 bis 97,0	Kalks. Weg 130	93,0	94,5	<b>Mittelwert</b>	<b>94,27</b>	<b>95,93</b>	
Lage	Nachbar TH m (NHN)	Plangebiet TH m (NHN)																							
Höltene Kl. 87	93,6	94,3 bis 96,3																							
Höltene Kl. 89	Pulldach																								
Höltene Kl. 91	Pulldach																								
Höltene Kl. 93	94,2	94,5 bis 97,0																							
Kalks. Weg 130	93,0	94,5																							
<b>Mittelwert</b>	<b>94,27</b>	<b>95,93</b>																							

Das Haus in der folgenden Abbildung eines II-geschossigen Hauses mit geneigtem Dach ist im Plangebiet ebenfalls unzulässig. Es hat eine Traufhöhe von ca. 8,5 m und verstößt somit gegen die maximale Traufhöhe von 6,5 m. Dachterrassen über dem zweiten Geschoss sind außerdem unzulässig.

**Abbildung 1: Unzulässiges Gebäude im Plangebiet**



(Architekten Ingenieure Billstein ©)

Um großstädtische Bauformen in einer typisch ländlich geprägten Stadt zu vermeiden, schließt

			<p>der Bebauungsplan Dachterrassen, Balkone und Altane über dem zweiten Geschoss aus. Bürger sollen sich auf „Augenhöhe“ begegnen und ins Gespräch kommen. Außenwohnbereiche im dritten Geschoss sind hierfür abträglich. Das Konfliktpotential mit Schalleinwirkungen von den Bundes- und Kreisstraßen wird dadurch zudem gesenkt.</p>	
3.4.3	<p>ST Nr. 3.6 ST Nr. 3.7 ST Nr. 3.9</p>	<p>Es wird angeregt, die Geschossigkeit der neuen Bebauung der vorhandenen Bebauung insbesondere zweite Reihe Kalksbecker Weg (Höltene Klinke 87, 89, 91 und 93) anzupassen.</p> <p>Es sollen nur 1,5-geschossige Häuser zulässig sein.</p>	<p>Zweigeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen sind u.a. am Kalksbecker Weg 100, 102, 104 und Kleine Heide 46, 48 und 48a zu finden. Zweigeschossige Häuser stehen am Kalksbecker Weg 126, 136 und Höltene Klinke 89 und 91.</p> <p>Die Mehrheit der 1,5-geschossigen Häuser weist einen ausgebauten Spitzboden auf.</p> <p>Es besteht auch eine dauerhafte Nachfrage an zweigeschossigen Häusern mit ergänzendem Sattel- oder Zeldach als Stauraum oder Nebenanlagen, da heutzutage überwiegend auf Keller verzichtet wird. Zudem sollte mit Boden sparsam umgegangen werden, sodass zwei Vollgeschosse im Plangebiet für die zweite Wohnung bis auf den Bereich für die Bungalows durchgängig zulässig sind.</p> <p>Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe bzw. Oberkante sind die Gebäude in der Höhe begrenzt.</p> <p>Die Häuser sollen sich gleichwohl in den Bestand einfügen. Entlang dem Kalksbecker Weg wird daher die Traufhöhe auf zwingend 4,5 m festgesetzt. Das zweite Geschoss und der ggf. noch darüber liegende Spitzboden liegen dadurch im Dachgeschoss.</p>	<p>Der Anregung, die Geschossigkeit zu reduzieren, wird auch aufgrund der ergänzenden Festsetzungen nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.3</b></p>

			<p>Die städtebauliche Konzeption hat die örtliche Nachfrage zu berücksichtigen. Ein Bereich für eingeschossige Gebäude ist im Osten geplant. Dort sind Dachneigungen zwischen 0 und 30° zulässig. Satteldächer sind eingeschränkt möglich.</p> <p>Ansonsten sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° überall neben den gleichgeneigten Walmdächern und Zeltdächern mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig, um den individuellen Wünschen in einer pluralistischen und toleranten Gesellschaft zu entsprechen.</p> <p>Um großstädtische Bauformen in einer typisch ländlich geprägten Stadt zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan Dachterrassen, Balkone und Altane über dem zweiten Geschoss aus. Bürger sollen sich auf „Augenhöhe“ begegnen und ins Gespräch kommen. Außenwohnbereiche im dritten Geschoss sind hierfür abträglich. Das Konfliktpotential mit Schalleinwirkungen von den Bundes- und Kreisstraßen wird dadurch zudem gesenkt.</p> <p>Häuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Staffelgeschoss mit Dachterrasse entsprechen nicht den Festsetzungen.</p> <p>Ergänzende Erläuterungen sind der Anlage 24 „Geschossigkeit“ zu entnehmen</p>	
3.4.4	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, dass die Grundflächenzahl auf den Wert 0,35 festgesetzt wird.	Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 (40 %) fest. Hauptgebäude mitsamt Terrassen und Balkonen dürfen 40 % der Grundstücksfläche versiegeln. Aufgrund der	Der Anregung wird nicht gefolgt, es bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

			<p>Festsetzungen dürfen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen und unterirdischen Gebäuden das Grundstück um weitere 20 % (insgesamt 60 %, GRZ II 0,6) versiegeln. Zur besseren Einschätzung wurden die Versiegelungsgrade aus Luftbildaufnahmen von Nachbargrundstücken ermittelt. Der Mittelwert für die GRZ für die Hauptnutzung liegt bei 0,25 (Kleine Heide 47: 0,27, Kleine Heide 53: 0,28, Höltene Klinke 84: 0,14, Höltene Klinke 87: 0,25, Höltene Klinke 91: 0,28, Kalksbecker Weg 118: 0,25 und Kalksbecker Weg 130: 0,28) Sie liegen somit deutlich unter der Grundflächenzahl von 0,4. Man kann die Zahlen aber auch so interpretieren, dass sie ihr Grundstück für die Hauptnutzungen (Häuser) nicht vollständig ausnutzen. Bei den begünstigten Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, Garagen-/ Stellplatzzufahrten und interirdischen Gebäude ergibt sich ein Mittelwert von 0,51, der aber nur wegen zwei „Ausreißern“ (Höltene Klinke 84; 0,29 und Kalksbecker Weg 118: 0,47) so niedrig liegt. Alle anderen Nachbarn benötigen eine Überschreitung von 60 % für die begünstigten baulichen Anlagen (z. B. Stellplätze) also eine GRZ-Festsetzung von 0,4, wie sie im Plangebiet angedacht ist. Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben inkl. übergeordneter Zielvorgaben und Grundsätze sowie politischer Willensbekundung geboten. Zur Reduzierung ist je beanspruchte Fläche mehr Wohnraum zu schaffen. Eine zweigeschossige Bebauung fügt sich in das Wohnumfeld ein. Sie geht ortsüblich</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 3.4.4</b></p>
--	--	--	--	--

			<p>mit ein bis zwei Wohnungen einher. Es besteht gleichzeitig eine nicht unerhebliche Nachfrage nach Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zur Bereitstellung von möglichst viel Wohnraum bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung ist der Versiegelungsgrad angemessen. Für das projektierte Baukonzept wurde für 5 Grundstücke die GRZ-Berechnung durchgeführt. Die Berechnungen belegen, dass für die Hauptnutzung zumindest eine GRZ I von 0,36 vorzusehen ist. Die Berechnung erfolgte anhand eines allgemeinen Haustyps. Sonderwünsche blieben unberücksichtigt. Bauherren wünschen mitunter später noch einen Wintergarten oder andere Anbauten zum Garten, wodurch das Haus eine größere Grundfläche benötigt. Die meisten Bauinteressenten bauen nur einmal im Leben und möchten ihren Wunsch vom Eigenheim erfüllen. Um ihnen ein Mindestmaß an Entfaltungsmöglichkeit beim Haus insbesondere auf der straßenabgewandten Seite zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan eine GRZ I von 0,4 fest. Bei einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> und einer nach dem Standardhaus benötigten Grundfläche von 0,37 wären das 12 zusätzliche Quadratmeter, die im Übrigen für Nebenanlagen oder Stellplätze nicht zur Verfügung stehen. Die neuen Bauflächen sollten bestmöglich genutzt werden, um weiteren Flächenverbrauch entgegen zu wirken. Eine niedrige GRZ induziert einen höheren Flächenverbrauch, weil für das gleiche Haus ein größeres Grundstück benötigt wird. Die Berechnung zeigt auch, dass aufgrund des Stellplatznachweises und der notwendigen</p>	
--	--	--	--	--

			Zufahrten eine GRZ II, die den Gesamtversiegelungsgrad berechnet, von 0,6 erforderlich ist. Ein niedriger Versiegelungsgrad fördert den Flächenverbrauch und erschwert den Stellplatznachweis. Zufahrten würden verkürzt, mehr Stellplätze in den Vorgärten angelegt oder für Besucher vorgesehene öffentliche Stellplätze genutzt.	
3.4.5	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, das Abstandsmaß von der Trafostation zum Wohngebäude aus dem Bebauungsplan zu entfernen, da dieses von der Größe (Leistung) der Station und von den einschlägigen Bestimmungen (z. B. Landesbauordnung NRW, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Regeln der Technik usw.) abhängt. In dem Bebauungsplan wird die Leistung der Trafostation nicht angegeben und somit kann auch kein Abstandsmaß angegeben werden.	<p>Das Abstandsmaß ist ebenso wie der mögliche Standort der Transformationsstation nachrichtlich in die Versorgungsfläche für Elektrizität eingetragen. Der Sachverhalt kann dadurch von allen Beteiligten besser eingeschätzt werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen darf der Versorger unter Einhaltung der Landesbauordnung, des Bundesimmissionsschutzgesetz und aller weiteren einschlägigen Regelwerke die Station errichten.</p> <p>Die Stadtwerke Coesfeld GmbH sind als Netzbetreiber dazu verpflichtet, gesetzliche Regelungen und normierte Anforderungen des technischen Regelwerkes einzuhalten. Deren Mittelspannungs-Stationen verfügen über ein Herstellerzertifikat / Prüfbericht zur 26. BImSchV für Stationen bis zu Nennleistungen von 800 kVA. Das heißt, im Umkreis von 1 Meter um die Station werden die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Magnetfeldauswirkungen eingehalten. Auch die Anforderungen an die Geräuschemissionen werden eingehalten. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH wird einen hochmodernen Trafo in der neuen Station</p>	<p>Das nachrichtlich eingetragene Maß zwischen Wohnhaus und potentiellen Transformationsstandort bleibt in der Planzeichnung unverändert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.5</b></p>

			<p>verbauen. Dieser ist nahezu geräuschlos. Bisher liegen der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine Beschwerden über die Geräuschentwicklung von den verbauten Trafos vor. Selbst beim Einbau der Trafos bei Hochhäusern in der Gebäudehülle gingen keine Reklamationen ein.</p>	
3.4.6	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass auf die Mehrparteienhäuser verzichtet werden kann. Das großvolumige Aussehen der Häuser (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss und Dach) steht in keinem Verhältnis zu dem Verlust von 4 Wohneinheiten. Der Baumbestand würde durch die Erstellung von Einfamilienhäusern genauso gut geschützt.</p>	<p>Mehrparteienhäuser sind dort vorgesehen, wo erhaltenswerter Baumbestand und Ein- bis Zweiparteienhäuser nur schwer umsetzbar sind. Um möglichst gleich viel Wohnraum bei Erhaltung der Bäume zu sichern, sind in den Häusern bis zu vier Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Es gibt 76 Grundstücke für Ein- bis Zweiparteienhäuser im Plangebiet.</p> <p>Die Festsetzungen der Mehrparteienhäuser sind bis auf die Anzahl der Wohneinheiten und der Baugrenzen zum Schutz der Bäume mit denen der Ein- bis Zweiparteienhäuser gleich. Ein Staffelgeschoss lässt sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht realisieren.</p> <p>Es besteht zudem eine Nachfrage an Mietwohnungen, die hier in überschaubarem Umfang gedeckt werden kann.</p>	<p>Mehrparteienhäuser zur Befriedigung der Mietwohnungsnachfrage und zum Erhalt der Bäume bei gleicher Anzahl der Wohneinheiten bleiben festgesetzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.6</b></p>
3.4.7	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, die Erstellung von naturbelassenen oder farblich behandelten Holzfassaden bei den Außenwandflächen zu ermöglichen.</p>	<p>Die Außenwandflächen der Hauptgebäude bzw. Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet sind regionaltypisch als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rot: 3002 bis 3005</li> <li>- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031</li> <li>- rot-braun: 3011</li> </ul>	<p>Die Außenfassaden sind regionaltypisch überwiegend aus Verblendmauerwerk herzustellen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.7</b></p>



			<p>Untergeordnete Flächen können pro Hausseite mit bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen in anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell ausgeschlossen. Die Häuser im Plangebiet sollen sich in die Umgebung einfügen.</p> <p>Zur einheitlichen Straßenbildgestaltung wird das bewährte und bekannte Coesfelder Farbenspektrum in Wohngebieten auch hier festgesetzt. Bis zu 25 % der Außenfassade können in naturbelassener Holzfassade erstellt werden.</p>	
3.4.8	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass Holzkonstruktionen naturbelassen oder farblich behandelt als sichtbare Außenflächen zu ermöglichen sind.</p>	<p>In Anlehnung an die ortstypische Fassadengestaltung in Coesfelder Wohngebieten ist in den allgemeinen Wohngebieten für die Fassaden von Hauptgebäuden Verblendmauerwerk zulässig. Für ein harmonisches weitgehend einheitliches Erscheinungsbild sind nicht nur orts- und regionaltypische Materialien zu verwenden, sondern auch die regionale und die Coesfelder Farbgebung in Wohngebieten anzuwenden. Zur Fassadengliederung ist in den allgemeinen Wohngebieten für untergeordnete Flächen bis max. 25 % einer Hausseite der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden.</p> <p>Holzhäuser inkl. Holzständerkonstruktionen, die aufgrund des verwendeten Baustoffes geringe Mengen Klimagase im Vergleich zu konventionellen Baumaterialien ausstoßen, sind im Plangebiet zulässig. Aber sie müssen sich für</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, reine naturbelassene oder farblich behandelte Holzfassaden sind dem Coesfelder Straßenbild abträglich.</p> <p>Die Begründung ist hinsichtlich Fassadengestaltung zu ergänzen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.8</b></p>

			<p>ein regionaltypisches Bild anpassen. Am Holzhaus muss eine entsprechende Verblendmauerwerk-Fassade vorgesehen werden. Teile des Holzbaues können bis zu 25 % der Außenfassade sichtbar sein.</p> <p>Reine insbesondere naturbelassene Holzgebäude erinnern eher an das Voralpenland, Alpen und Skandinavien. Im Baugebiet „Kalksbecker Heide“ ist mit dem Verblendmauerwerk eine regionaltypische Fassadengestaltung (Westmünsterland) vorgesehen.</p>	
3.4.9	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass bei der Stellplatzberechnung die möglichen 164 Wohneinheiten als Berechnungsgrundlage anzunehmen sind. Bei der Berechnung der Besucherparkplätze seien 110 Wohneinheiten und nicht die möglichen 164 Wohneinheiten zugrunde gelegt worden.</p>	<p>Die zulässige maximale Anzahl der Wohneinheiten wird erfahrungsgemäß nicht erreicht. Hierzu hat die Stadt Coesfeld die Wohngebiete Sommerkamp, Meddingheide I und Meddingheide II ausgewertet. Aufgrund der Analyse kann von rund 110 Wohneinheiten ausgegangen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht zusätzlich zu den privaten Stellplätzen 43 Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vor. Das sind 40 % von 110 Wohneinheiten. Bei den maximal zulässigen 164 Wohneinheiten wären dies 26 %.</p> <p>Dies sieht die Verwaltung als angemessen und ausreichend an. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sollten nur tatsächlich benötigte Stellplätze gebaut werden. Die Stellplätze im öffentlichen Raum sind lediglich für Besucher vorgesehen. Die PKWs der Bewohner sind auf den privaten Grundstücken abzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an den 43 Besucherstellplätzen wird festgehalten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.9</b></p>

3.4.10	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass die Kleine Heide als Erschließungsstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ wurde aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (Abbiegespur Kalksbecker Weg), des Schallgutachtens (Wand anstatt Wallwandkombination) und zur Umwidmung der Privatstraße (Stichweg Kalksbecker Weg) in eine öffentliche Straße geändert. Die Einbeziehung der Kleinen Heide in den Geltungsbereich ist nicht erforderlich, da die angeregten Straßenumbaumaßnahmen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Geschwindigkeitsbegrenzungen etc. auf der Kleinen Heide keines Bebauungsplanes bedürfen.	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.  <b>Beschlussvorschlag 3.4.10</b>
3.4.11	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass weiterhin Besucherparkplätze vor der Kleinen Heide 53 parken können. Gerne können hier markierte Flächen in Abstimmung mit den Anwohnern geplant und umgesetzt werden.	Das Parken an der Kleinen Heide ist heute nicht geregelt. Damit greifen die allgemeinen rechtlichen Vorgaben der StVO. Diese schreibt z.B. einen Abstand beim Parken an einer Kreuzung von mindestens 5 Metern vor. Dieser muss sowohl vor als auch hinter der Kreuzung eingehalten werden und wird ab den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten gemessen.  Ob das Parken zukünftig weiterhin möglich ist, hängt von der zukünftigen Straßenraumgestaltung ab. Das Parken auf der Fahrbahn erfordert eine Mindestbreite der Fahrbahn von 5 m. Heute weist die Kleine Heide eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m auf. Sollte der Gehweg zur Verbesserung der Verkehrssicherheit verbreitert werden, wie dies von einigen Bürgern angeregt wurde, könnte dies dazu führen, dass das Parken zukünftig nicht mehr möglich ist. Parkende Fahrzeuge	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.  <b>Beschlussvorschlag 3.4.11</b>

			bilden grundsätzlich Sichthindernisse, die ein sicheres Queren der Fahrbahn beeinträchtigen können. Auch dies ist bei den weiteren Überlegungen zu berücksichtigen. Dieser Belang kann aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden, sondern ist im Rahmen der Ausführungsplanung zur Umgestaltung der Straße zu betrachten. Im Zuge der Anwohnerbeteiligung für die Straßenausbauplanung werden die Möglichkeiten von weiteren Besucherstellplätzen mit den Anwohnern abgestimmt.	
3.4.12	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass jede neue Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW auf ihrem Grundstück generieren muss und ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit auf der Straße geschaffen werden muss.	Der Stellplatzbedarf, der auf den Privatgrundstücken nachzuweisen ist, richtet sich nach den jeweils geltenden Vorgaben der BauO NRW bzw. einer städtischen Stellplatzsatzung, die derzeit für die Stadt Coesfeld in Bearbeitung ist. Zurzeit wird noch ein Stellplatz je Wohneinheit im Baugenehmigungsverfahren angesetzt. Sollte die zukünftige Stellplatzsatzung einen höheren Nachweis festlegen, wird dies in den Baugenehmigungsverfahren geregelt.	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. <b>Beschlussvorschlag 3.4.12</b>
3.4.13	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass der alte Bauernhof Bäumer inkl. des Baumbestandes erhalten wird. Dieser könnte, wie seinerzeit der Hof Schürmann am Rotdornweg, für ein Wohnprojekt genutzt werden.	<del>Die Altbauten genießen Bestandsschutz und müssen nicht abgerissen werden. Ein Innenumbau ist zulässig. Es obliegt dem Eigentümer, was er mit seinem alten Gebäude macht.</del>  <del>In den Bereichen mit Mehrparteienhäuser sind grundsätzlich entsprechende Wohnprojekte denkbar, wenn die Nachfrage für den Standort besteht. Bisher ist der Stadt Coesfeld für dieses</del>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

			<p><del>Plangebiet keine entsprechende Anfrage bekannt. Unabhängig davon steht der Bebauungsplan einer Umsetzung eines Wohnprojektes nicht entgegen.</del></p> <p><del>Die Bestandsgebäude stehen näher als die künftigen Neubauten am erhaltenswerten Baumbestand. Grundsätzlich ist aus Klimaschutzgründen der Erhalt der Altenbausubstanz zu fördern. Allerdings ist sie auch schwerer zu dämmen und die Raumaufteilungen von landwirtschaftlichen Gebäuden sind andere wie bei Wohnprojekten. Neubauten können einfacher besser gedämmt werden und beim Wohnraumzuschnitt müssen keine Kompromisse eingegangen werden.</del></p> <p>Die Altbauten genießen Bestandsschutz und müssen nicht abgerissen werden. Eine Überplanung ist aber durch die Neuausweisung der Baugrenzen beabsichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.</p> <p>Da zwischen dem Eigentümer des Bauernhofs und dem Projektentwickler zur Realisierung des Baugebiets ein Kaufvertrag geschlossen wurde und das große Grundstück mit Rechtskraft des Bebauungsplans an den Projektentwickler übergeht, hat der Eigentümer kein Interesse daran, dass der Hof dauerhaft erhalten werden soll. Der Eigentümer selbst hat auch keine Stellungnahme abgegeben. Es obliegt dem Eigentümer, was er mit dem alten Gebäude macht.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>In den Bereichen mit Mehrparteienhäuser sind grundsätzlich entsprechende Wohnprojekte denkbar, wenn die Nachfrage für den Standort besteht. Bisher ist der Stadt Coesfeld für dieses Plangebiet keine entsprechende Anfrage bekannt. Unabhängig davon steht der Bebauungsplan einer Umsetzung eines Wohnprojektes nicht entgegen.</p> <p>Um sowohl den Erhalt des Gebäudes als auch einen Neubau an der Stelle zu ermöglichen, wurde sich im Bebauungsplan bewusst gegen eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 10 (1) BauNVO entschieden.</p>	
3.4.14	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, den Spielplatz nicht zu bauen und stattdessen einen Parkplatz für Dauerparker zu installieren. Des Weiteren könnte der Parkplatz z. B. für Nachbarschaftsfeste genutzt werden.</p>	<p>Anwohner haben die Anregung eines zentralgelegenen Spielplatzes geäußert. In die Ein- bis Zweifamilienhäuser ziehen junge Familien ein, weswegen ein Spielplatz im Wohngebiet auszuweisen ist. Die Spielplätze in der Umgebung (Rotdornweg, An der Klinke und Im Ried) sind einige 100 m Fußweg entfernt. Zudem wird eine erhaltenswerte Eiche in die Spielplatzgestaltung eingebunden und weitere Bäume neu gepflanzt. Grüne Inseln im Siedlungsgebiet wirken sich positiv auf den Klimawandel aus (z.B. Beschattung, CO<sub>2</sub>).</p> <p>Im Plangebiet sind 43 Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Sie sind für 66 Ein- bis Zweiparteiengrundstücken und 3 Mehrfamilienhausgrundstücken als ausreichend anzusehen. Für die Eigentümer und Mieter sind entsprechend des Bedarfs auf den Privatgrundstücken eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen vorzusehen. Ein Parkplatz für Dauerparker wird nicht benötigt.</p>	<p>Der Anregung anstatt des Spielplatzes einen Parkplatz festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.14</b></p>

			Inwiefern der Spielplatz temporär für Nachbarschaftsfeste genutzt werden kann, ist abhängig vom Spielplatzkonzept, welches noch nicht vorliegt.	
3.4.15	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, die Wendekreise für die Feuerwehr in einem 3D-Modell zu simulieren, da angenommen wird, dass die Drehleiter 1-DLAK 23-1 aufgrund von Vegetation nicht um die Kurven kommt.	<p>Der Feuerwehrfahrkurvenplan, in dem die Fahrkurven dargestellt sind entspricht der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge muss eine lichte Höhe von 3,5 m im Straßenraum vorhanden sein.</p> <p>Vegetation im Straßenraumprofil ist, sofern es den Verkehr stört, zurückzuschneiden bzw. wird vom städtischen Betrieb im Zuge der Verkehrssicherung vorgenommen. Schließlich muss auch die Durchfahrt unter der Solitäreiche beim Spielplatz und später den Straßenbäumen sichergestellt sein.</p> <p>Die Fahrkurven sind ausreichend dargelegt. Die zuständige Brandschutzdienststelle beim Kreis Coesfeld hat keine 3D-Modellierung gefordert.</p>	<p>Der Anregung die Feuerwehrfahrkurven im 3D Modell zu simulieren wird nicht gefolgt, die vorliegende Fahrkurvendarstellung ist ausreichend.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.15</b></p>
3.4.16	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass die Mehrfamilienhäuser oder größere Blöcke am Wall im Süden platziert werden sollen.	<p>Gebäudehöhen, Versiegelungsgrad und Bauvolumen nehmen allgemein vom Stadtzentrum zum unbebauten Außenbereich ab. Gebäude mit Mehrparteien und einer kompakteren Architektur sind weniger am Siedlungsrand, sondern am Anschluss möglichst an Sammelstraßen zu platzieren. Bei der Kalksbecker Heide wäre dies die Kleine Heide und der Kalksbecker Weg bzw. der direkte Anschluss an die Bestandsgebäude.</p> <p>Das Plankonzept sieht eine weitgehend gleichmäßige einheitliche Bebauung vor. Das</p>	<p>Der Anregung größere Baublöcke und Mehrparteienhäuser nach Süden entlang der Bundesstraße zu verlegen und kleinere Einheiten entlang der Bestandsgrundstücke vorzusehen, wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.4.16</b></p>

			zeigt sich an den Festsetzungen für die Mehrparteienhäuser zur Höhe, Geschossigkeit, Dachform und -neigung, denn sie stimmen mit den Festsetzungen auf den Ein- / Zweiparteienhausgrundstücken überein.	
3.4.17	ST Nr. 3.11	Es wird darauf hingewiesen, dass die Garageneinfahrt an der Höltenen Klinke 94 gewährleistet bleiben muss.	Die Erschließung des Grundstücks Höltene Klinke 94 und damit auch der Garagen ist weiterhin gesichert. Höhenunterschiede sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.	Die Situation ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. <b>Beschlussvorschlag 3.4.17</b>
3.4.18	ST Nr. 3.4	Es wird angeregt, 2 Stellplätze je Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	Der Stellplatzbedarf, der auf den Privatgrundstücken nachzuweisen ist, richtet sich nach den jeweils geltenden Vorgaben der BauO NRW bzw. einer städtischen Stellplatzsatzung, die derzeit für die Stadt Coesfeld in Bearbeitung ist. Zurzeit wird noch ein Stellplatz je Wohneinheit im Baugenehmigungsverfahren angesetzt. Sollte die zukünftige Stellplatzsatzung einen höheren Nachweis festlegen, wird dies in den Baugenehmigungsverfahren geregelt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zahl der auf den privaten Grundstücken vorzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der BauO NRW. <b>Beschlussvorschlag 3.4.18</b>
3.4.19	ST Nr. 3.4	Es wird angeregt weniger als 110 Wohneinheiten auf dem kleinen Gebiet zu schaffen. Eine weniger dichte und hohe Bebauung würde auch der Belichtung zu Gute kommen.	Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben inkl. übergeordneter Zielvorgaben und Grundsätze sowie politischer Willensbekundung geboten. Zur Reduzierung ist je beanspruchter Fläche mehr Wohnraum zu schaffen. Eine zweigeschossige Bebauung fügt sich in das Wohnumfeld ein. Sie geht ortsüblich mit ein bis zwei Wohnungen einher. Nur in wenigen Fällen sind Grundstücksgrößen über 500 m <sup>2</sup> gefragt.	Die Konzeption des Plangebiets hinsichtlich Anzahl der Wohneinheiten und Dichte der Bebauung bleibt unverändert. <b>Beschlussvorschlag 3.4.19</b>



			<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht bis zu 66 Einfamilienhäuser, 10 Doppelhausgrundstücke und 3 Mehrfamilienhäuser zu. In den Ein- und Zweifamilienhäusern sind zwei Wohneinheiten zulässig, um z.B. im Alter eine Pflegekraft unterbringen zu können. An den alten Hofstellen, um die sich die Bestandsbäume gruppieren, sind Häuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig, um die entfallenden Wohnungen durch die erhaltenden Bäume weitgehend zu ersetzen. Erfahrungsgemäß kann von etwa 110 Wohneinheiten ausgegangen werden.</p> <p>Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke ergibt sich aus den späteren Grundstücksteilungen. Sie kann somit von den bis zu 79 angedachten Wohnbaugrundstücken abweichen.</p>	
<b>3.5 Anregungen zum Thema Immissionen</b>				
3.5.1	ST Nr. 3.4	<p>Es wird hinterfragt, ob die Wohngesundheit gewährleistet ist, wenn im Bereich der Bungalowgrundstücke eine Kesselsituation durch die Böschung zum Kalksbecker Weg, die geplante Lärmschutzwand und die geplanten zweigeschossigen Nachbarhäuser entsteht.</p>	<p>Die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der Bewohner notwendig. Das Erdgeschoss von Häusern direkt hinter dem Schallschutzschirm ist besser als das erste Geschoss vor Schalleinwirkungen von der Bundesstraße 525 geschützt. Die Häuser mit geneigten Dächern sind mit ihrer Traufe und den Dachflächen allgemein zur Schallquelle (Bundesstraße) ausgerichtet, damit möglichst wenig Fenster betroffen sind und der Schall über das Dach hinweg zieht und möglichst keine Angriffsfläche geboten wird. Im Bereich der Wendeanlage ganz im Osten des Plangebiets, wo auch eingeschossige Häuser mit Flachdach zulässig sind, orientiert sich die Fristausrichtung an der Erschließungsstraße. Eingeschossige Häuser</p>	<p>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</p>

			<p>mit Flachdächern sind hier aufgrund der First-/Traufenausrichtung besser als Häuser mit geneigten Dachflächen geschützt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Höhe des Schallschutzschirms, die flächenbezogene Masse und den Reflexionsverlust fest. Die Festsetzung stehen einem zumindest teilweise lichtdurchlässigem Schallschutzschirm nicht entgegen, wodurch mehr Licht auf die angrenzenden Grundstücke fällt.</p> <p>Wesentliche gesundheitliche Beeinträchtigungen sind in Tallagen im Sauer- und Siegerland, die längere Zeit verschattet sind, nicht bekannt.</p> <p>Der Klimawandel führt zu längeren Hitzetagen und Trockenzeiten. Schon heute gibt es im Vergleich zu den 1950iger Jahren dreimal so viele Hitzetage (&gt; 30° C). Sie werden in Zukunft häufiger werden. Schattenlagen mit kühleren Temperaturen werden an Hitzetagen für die menschliche Gesundheit empfohlen.</p>	<p>nicht zu prognostizieren. <b>Beschlussvorschlag 3.5.1</b></p>
3.5.2	ST Nr. 3.4	<p>Es wird angeregt, einen Schallschutzwall wie beim benachbarten Baugebiet am Rotdornweg zu planen. Die Außenwohnbereiche müssten dann auch selbst geschützt werden. Zwar würden dadurch weniger Grundstücke entstehen, aber auf die Grundstücke würden weniger Emissionen einwirken.</p>	<p>Zur frühzeitigen Beteiligung war eine Wallanlage mit aufgesetzter Schallschutzwand vorgesehen. Zur Verbesserung des Schallschutzes wurde der Schallschutzschirm (Wand) näher an die Emissionsquelle (Straße) gelegt. Der Schallschutz konnte dadurch an der gleichen Stelle im Plangebiet erheblich verbessert werden. Allerdings müssen die Häuser zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen vornehmen. Der aktive Schallschutzschirm müsste, damit die Häuser gänzlich auf passiven Schallschutz verzichten müssten, auf 8 bis 10 m zum Schallschutz vor der Bundesstraße. Die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, die aktive Immissionsschutz im Plangebiet wurde durch die Schallschutzwand verbessert und gleichzeitig mehr Wohnbauland als im benachbarten Wohngebiet gesichert. <b>Beschlussvorschlag 3.5.2</b></p>

			<p>Gebäude und Grundstücke würden dadurch zusätzlich verschattet und die Nutzung von Solaranlagen wäre zusätzlich eingeschränkt. Es wirken aber auch Schallimmissionen vom Kalksbecker Weg auf das Plangebiet. Für die dortigen Häuser müssten auch bei einer so hohen Schallschutzwand entlang der Bundesstraße passiver Schallschutz vorgeschrieben werden. Bei den Schallschutzdämmvorgaben an den Häusern wird häufig übersehen, dass Neubauten aufgrund von Wärme- und Energieeinsparungsvorschriften bereits Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche I bis III erfüllen. Bei geförderten Häusern, die über eine unabhängige Lüftung meist verfügen sind, die Auflagen für die Schlafräume fast mit keinen zusätzlichen Kosten verbunden. Die Schallschutzmaßnahmen helfen auch Energie einzusparen.</p> <p>Für die Außenwohnbereiche geben die Regelwerke keine abschließenden Regelungen sondern nur Empfehlungen vor. Entsprechend empfiehlt der Bebauungsplan Außenwohnbereiche so anzuordnen, dass das Haus zwischen Schallquelle und Außenwohnbereich. Wenn der Außenwohnbereich nicht anders angeordnet werden kann, ist ein Schallschutzschirm vor dem Außenwohnbereich zu empfehlen. Die Maßnahme ist freiwillig und nicht unbedingt zum Schutz der Bewohner erforderlich, deswegen wird sie nur empfohlen.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Der Schallschutz am Rotdornweg ist durch eine Wallanlage gesichert. Er belegt Flächen, die für Wohnbauland entfallen. Seine schlechteren Schallschutzfunktion als eine Wand gleicht er dadurch aus, dass die Häuser weiter entfernt von der Bundesstraße stehen. Die Stadt Coesfeld hat sich für einen flächensparenden Schallschutzschirm mit hoher Wirkung zugunsten von mehr Wohngrundstücken und damit zu mehr Wohnraum entschieden.</p>	
3.5.3	<p>ST Nr. 3.1 ST Nr. 3.6 ST Nr. 3.7 ST Nr. 3.9</p>	<p>Es wird angeregt, ein Schallgutachten zu erstellen, in dem wenigstens die rechtlich zulässigen 164 Wohneinheiten berücksichtigt werden. Wenn dieser Anregung nicht gefolgt wird, sollte das Plangebiet auf 90 bzw. 110 Wohneinheiten beschränkt werden.</p>	<p>Die zulässige maximale Anzahl der Wohneinheiten wird erfahrungsgemäß nicht erreicht. Hierzu hat die Stadt Coesfeld die Wohngebiete Sommerkamp, Meddingheide I und Meddingheide II ausgewertet.</p> <p>Im Wohngebiet Sommerkamp sind maximal 84 Wohneinheiten zulässig. Nach den Baugenehmigungen / Freistellungen (Stand 13.10.2021) bestehen tatsächlich 49 Wohnungen. Das Verhältnis zulässige Wohnungen zu realisierten Wohnungen beträgt 58,3 %. Bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beträgt die Quote nur 48 %. Von zulässigen 68 Wohnungen wurden nur 33 gebaut.</p> <p>Der Bebauungsplan Meddingheide I lässt bis zu 128 Wohneinheiten zu. Nach den städtischen Unterlagen (Stand 13.10.2021) sind 66 Wohnungen genehmigt. Das Verhältnis beträgt 51,6 %, sodass auch hier nur jede zweite zulässige Wohnung gebaut wurde.</p>	<p>Aufgrund der Erfahrungen aus drei anderen Coesfelder Wohngebieten sind 110 Wohneinheiten im Plangebiet realistisch. Die Datengrundlage im Schallgutachten bedarf daher keiner Änderung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.5.3</b></p>

			<p>In Meddingheide II sind von den 84 zulässigen Wohneinheiten 45 Wohnungen gebaut worden, das entspricht einen Anteil von 53,6 %. Nur 3 Häuser haben somit eine Einliegerwohnung.</p> <p>In der Kalkbecker Heide sind 164 Wohneinheiten zulässig. Die 2 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten werden wahrscheinlich voll ausgenutzt, sodass 12 Wohneinheiten zu berechnen sind.</p> <p>Auf den Ein- bis Zweifamilienwohnhausgrundstücken sind bis zu 152 Wohnungen zulässig. Um auf die realistischen im Schallgutachten angenommenen 110 Wohneinheiten zu kommen, müssten 98 Wohnungen, das sind 64 % der zulässigen Wohneinheiten realisiert werden. Die drei anderen Wohngebiete zeigen insbesondere bei Ein- bis Zweiparteienhäuser, dass allenfalls 50 bis 54 % der zulässigen Wohnungsbaurechte genutzt wird. Auf Kalksbecker Heide bezogen wären das 84 (55 % bei 152) Wohnungen.</p> <p>Auch mit den Mehrparteienhäusern bleibt die Anzahl der Wohnungen mit 96 Wohnungen unter 110.</p> <p>Wenn ein Umsetzungsanteil von 64 % (98 Wohnungen) zugrunde gelegt wird, bedeutet das, dass 29 % der Ein- bis Zweiparteienhausgrundstücke (98 Wohnungen auf 75 Grundstücken) zwei Wohnungen haben.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Wenn von dem realistischen Anteil von 54 % (82 Wohnungen) der zulässigen Wohnungen ausgegangen wird, werden auf 10% der Ein- bis Zweiparteienhausgrundstücke Häuser mit zwei Wohnungen gebaut werden, so belegen es die anderen Wohngebiete.</p> <p>Zur Ermittlung der Straßenverkehrsemissionen auf der Bundesstraße 525 fand die Verkehrszählung 2015 der Straßeninformationsbank NRW Verwendung. Die Verkehrszahlen auf dem Kalksbecker Weg und Kleine Heide wurden dem verkehrstechnischen Prognosegutachten für den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ entnommen. Zusätzlich wurden im Schallgutachten die prognostizierten Zusatzverkehre der Verkehrsuntersuchung aufsummiert. Als Prognosehorizont nimmt das Gutachten 10 bis 15 Jahre an. Es wurden die gezählten bzw. prognostizierten Daten auf das Jahr 2035 hochgerechnet. Als Grundlage für die allgemeine Berechnung der allgemeinen Verkehrszunahme wurden die Shell-Studien herangezogen. Danach kann vom Jahr 2015 ausgehend bis zum Jahr 2035 für den Pkw-Verkehr eine Zunahme von – 5.1% und für den Lkw-Verkehr eine Zunahme von 30.1 % abgeleitet werden.</p>	
3.5.4	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, ein Gutachten zu erstellen, in dem der Gewerbeschall berücksichtigt wird.	Das vorliegende Schallgutachten berücksichtigt Verkehrsschallauswirkungen von der Bundesstraße 525 und den Erschließungsstraßen.	Ein Gewerbeschallgutachten ist aufgrund der Lage des Plangebiets nicht notwendig. <b>Beschlussvorschlag 3.5.4</b>

			<p>Für die Windkraftanlageneinwirkungen liegen ausreichende Daten zur Beurteilung vor. Aufgrund der Schallschutzwand zur Abschirmung des Wohngebietes von der B 525 werden die Einwirkungen gemindert.</p> <p>Gewerbeschalleinwirkungen sind allenfalls von den südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten zu erwarten. Die neue Schallschutzwand schützt das Plangebiet auch vor deren Einwirkungen. Aufgrund der Entfernung von rund 670 m zum Plangebiet bedarf es keines Gewerbeschallgutachtens.</p>	
3.5.5.	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass die Schallschutzmaßnahmen bei der Erschließung so auszuführen sind, dass für die neuen Eigentümer keine Einschnitte im Bereich der Wohnqualität entstehen.</p>	<p>Aktiver Schallschutz kann durch einen höheren Schallschutzschirm und durch einen näheren Stand der Häuser an der Schallquelle erwirkt werden.</p> <p>Zur frühzeitigen Beteiligung war eine Wallanlage mit aufgesetzter Schallschutzwand vorgesehen. Eine weitere Erhöhung der Schallschutzmaßnahme würde Gärten und dann auch Wohnhäuser verschatten. Eine Schallschutzwand kann am nächsten an der Schallquelle (Bundesstraße) stehen und so eine bessere Abschirmung erwirken. Der Bebauungsplanentwurf sieht deswegen eine Wand bei unveränderter Höhe von 5 m über der Bundesstraßenfahrbahn - so nah es die Grundstücksverhältnisse und die Verkehrssicherheit zulässt - entlang der Bundesstraße vor.</p> <p>Die Grenzen der passiven Schallschutzvorgaben an den Häusern (Dämmmaß und fensterunabhängige Lüftungen) verschieben sich</p>	<p>Der Verzicht auf passive Schallschutzmaßnahmen wird abgelehnt. Es bleibt im Ermessen der Eigentümer Außenwohnbereiche entsprechend der Empfehlung zu schützen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.5.5</b></p>

			<p>zur Bundesstraße, sodass weniger Häuser betroffen sind. Da die Häuser durch die freiwerdenden Flächen nachgerückt sind, muss ein Schalldämmmaß an den Häusern eingehalten werden.</p> <p>Die zusätzliche Schalldämmung trägt erheblich zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei. Für klimafreundliche Häuser bzw. Passivhäuser mit niedrigem oder keinem Energiebedarf entstehen durch die Schallschutzfestsetzungen an ihren Häusern keine zusätzlichen Kosten.</p> <p>Für die Außenwohnbereiche geben die einschlägigen Regelwerke nur Empfehlungen ab. Entsprechend fehlt es an einer belastbaren Grundlage für Schallschutzmaßnahmen an Außenwohnbereiche. Um den Bewohnern Hilfe zur Selbsthilfe zu geben, enthält der Bebauungsplan Empfehlungen zum Schallschutz für Außenwohnbereiche. Es bleibt ihnen überlassen die Empfehlungen umzusetzen.</p> <p>Eine Erhöhung der festgesetzten 5 m hohen Schallschutzwand würde zur Verbesserung der Schallsituation allein nicht ausreichen, weil Schallimmissionen auch von der Kreisstraße auf das Plangebiet einwirken. Außerdem würde es zu einer Verschattung führen, wodurch bei den nächstgelegenen Häusern die Sonneneinstrahlung ins Haus bzw. auf Solaranlagen für einen längeren Zeitraum unterbrochen werden würde. Die Wand wäre zudem höher als der angrenzende</p>	
--	--	--	---	--



			<p>Schallschutzwall für das Wohngebiet Roßkamp und würde aus der Umgebung hervorstechen.</p> <p>Die festgesetzten Maßnahmen sichern die Einhaltung der Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten.</p>	
3.5.6	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass die Schallschutzmaßnahmen bei der Erschließung so auszuführen sind, dass für die neuen Eigentümer keine Mehrkosten entstehen.</p>	<p>Für klimafreundliche Häuser z. B. Passivhäuser mit niedrigem oder keinem Energiebedarf entstehen durch die Schallschutzfestsetzungen an ihren Häusern keine zusätzlichen Kosten.</p> <p>Für die Außenwohnbereiche geben die einschlägigen Regelwerke nur Empfehlungen ab. Entsprechend fehlt es an einer belastbaren Grundlage für Schallschutzmaßnahmen an Außenwohnbereiche. Um den Bewohnern Hilfe zur Selbsthilfe zu geben, enthält der Bebauungsplan Empfehlungen zum Schallschutz für Außenwohnbereiche. Es liegt in ihrer Verantwortung die Empfehlungen umzusetzen, wodurch Kosten entstehen.</p>	<p>Mehrkosten für private Schallschutzmaßnahmen sind den Bauwilligen zumutbar.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.5.6</b></p>
3.5.7	ST Nr. 3.7 ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, dass rechtswirksam abzuklären ist, inwieweit die aktuell geltenden Abstandsregelungen (Windkraftanlagen) für diese Bebauung zutreffen. Das Land NRW hat einen Abstand von 1000 m beschlossen. Die Abstandsregelung im sachlichen Teilflächennutzungsplan von 800 m wird nicht eingehalten. Die Abstandslinien zu Windkraftanlagen sollten im</p>	<p>Der sachliche Teilflächennutzungsplan der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 2016 stellt mit Rechtskraft vom 31.03.2017 Konzentrationszonen für Windkraftanlagen dar. Damit sind Windkraftanlagen nur noch innerhalb dieser Zonen zugelassen bzw. außerhalb dieser Bereiche ausgeschlossen. Aufgrund dieser abweichenden Regelung in einem Bauleitplanverfahren ist der 1.000m Abstand nicht mehr bindend.</p> <p>Alle Windkraftanlagen außerhalb der im Sachlichen Teilflächennutzungsplan</p>	<p>Die Abstandsregelungen werden eingehalten.</p> <p>Von der Eintragung der Abstandslinien zu den Windkraftanlagen wird abgesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.5.7</b></p>

		<p>Bebauungsplan eingetragen werden, um die Stadt Coesfeld vor Regressansprüchen zukünftiger Eigentümer zu schützen.</p> <p>Die Entfernung zwischen Wohngebiet und Windkraftanlage liegt mit 391 m deutlich unter 1.500 m. Nach aktuellem Recht darf dort kein Siedlungsgebiet entstehen.</p>	<p>Windenergie festgesetzten Konzentrationszonen sind damit auf den „Bestandsschutz“ beschränkt worden. Diese Beschränkung bedeutet, dass die Anlagen weiterbetrieben werden können, solange wie die Entwurfslebensdauer noch nicht erreicht ist. Ein sogenanntes Repowering (in der Regel verbunden mit der Neuerrichtung einer Anlage) ist jedoch an dem heutigen Standort ausgeschlossen. Sobald der Betrieb der Anlagen eingestellt ist, müssen diese zurückgebaut werden. Die an das Baugebiet angrenzenden Anlagen sind von diesen Einschränkungen und Regelungen unmittelbar betroffen.</p> <p>Die nächstgelegene Konzentrationszone für Windkraftanlagen hält einen Abstand von ca. 1.300 m zum Plangebiet ein. Der Grundsatz im Landesentwicklungsplan NRW (1.500 m Abstand zu allgemeinen und reinen Wohngebieten) ist kein bindendes Ziel. Er unterliegt als ein Belang der kommunalen Abwägung. Die Stadt Coesfeld hat mit Beteiligung der Öffentlichkeit und auch der übergeordneten Fachbehörden hier einen geringeren Abstand zwischen Windenergieanlagen und Wohngebieten vorgesehen.</p> <p>Die nächstgelegene genehmigte Windkraftanlagen steht rund 400 m und eine zweite Anlage ca. 630 m vom Plangebiet entfernt. Für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes sind die Immissionskonflikte zwischen den beiden Bestandwindkraftanlagen und dem allgemeinen Wohngebiet zu beurteilen.</p>	
--	--	---	---	--

			<p>Wesentlich sind dabei Belastungen durch Schall und durch Schattenwurf. 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. Laut des Gutachtens liegt der Schattenwurf (realer Wert) bei dem Gebäude Höltene Klinke 94 bei 1:47 h/Jahr. Zulässig sind 30 Stunden pro Kalenderjahr.</p> <p>Die Schallschutzmaßnahme entlang der Bundesstraße (5,0 m hoch) wird Schalleinwirkungen und Schattenwurf auf das Plangebiet zusätzlich mindern. Insgesamt sind somit keine unzulässigen Belastungen durch Schall und Schatten durch die vorhandenen Windkraftanlagen zu erwarten.</p>	
3.5.8	ST Nr. 3.9	<p>Es wird angeregt, dass Ruhezeiten (Nachtruhe von 20.00 - 7.00 Uhr, Mittagsruhe von 12.00 - 14.30 Uhr) eingerichtet werden. Alternativ wird angeregt, dass die Anwohner durch die Stadt Coesfeld / den Bauträger jährlich mit 10.000 € für Ausflüge und Erholungsurlaub entschädigt werden. Falls auch keine Entschädigungszahlungen</p>	<p>Grundsätzlich sind Arbeiten zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig. Verursacht eine gewerbliche Baustelle die Lärmbelästigung, so ist der Bauunternehmer Ansprechpartner für die Lärmprobleme. In diesem Fall kann auch die Kommune oder das örtliche Umweltamt kontaktiert werden. Bei Bauarbeiten in der Nachbarschaft bzw. im Haus ist der jeweilige Nachbar der richtige Ansprechpartner. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen sind einzuhalten.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

		<p>möglich sind und sich aufgrund der Baumaßnahmen Krankheitsbilder feststellen lassen, werden Schmerzensgeld- bzw. Schadensgeldforderungen an die Stadt Coesfeld / den Bauträger gestellt werden.</p>	<p>Das Verkehrsschallgutachten und die IP 03 und 04 an der Kleine Heide 53 sind vom Schallgutachter geprüft worden. Die Gesamtbelastung beträgt am IP 03/04 am Tag 53,8 / 57,3 dB(A) und in der Nacht 43,9 / 47,2 dB(A). Die Kleine Heide liegt im unbeplanten Innenbereich. Es sind Orientierungswerte von MI-Baugebieten anzulegen. Die 16. BImSchV enthält den Grenzwert von 64 dB(A) am Tag und in der Nacht von 54 dB(A) in Mischgebieten. Alle berechneten Werte am IP 03 und 04 unterschreiten die Grenzwerte im Bestand. Selbst beim Vergleich mit den Werten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) und 49 dB(A) bleiben die berechneten Werte deutlich unter den Grenzwerten. Ein Entschädigungsanspruch aufgrund von notwendigen Schallschutzmaßnahmen, die sich aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung ergeben, kann hieraus nicht abgeleitet werden. Wertminderung durch andere Immissionen (Erschütterungen, Beleuchtung) sind nicht gegeben. Schwerlastverkehr wird durch die Baustellenzufahrt umgeleitet und durch den verkehrsberuhigten Bereich fährt der Wohngebietsanliegerverkehr. Direkte Scheinwerferausleuchtungen durch den Fahrzeugverkehr sind auch aufgrund des Straßenverlaufes nicht zu prognostizieren. Die Straßenbeleuchtungsstandorte können angepasst werden. Allerdings ist sie wohngebietsüblich.</p>	
--	--	--	---	--

			Für den Bebauungsplan fehlt die Rechtsgrundlage zur Regelung von Arbeitszeiten und Ruhephasen.	
3.5.9	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass durch die Stadt Coesfeld eine Ständige Messstation zur Dokumentation der Immissionsgrenzwerte aufgestellt wird. Diese soll ständig ausgewertet werden und bei Überschreitungen der Grenzwerte muss die Baustelle stillgelegt werden. Nach einer Stilllegung sollen schallschutztechnische Lösungen umgesetzt werden, die zu Lasten der Stadt Coesfeld gehen.	Im Rahmen des Monitorings sind die prognostizierten Immissionswerte nach Erfordernis insbesondere aufgrund von Hinweisen durch Immissionssachverständige zu prüfen. Bei Überschreitungen sind zusammen mit der zuständigen Stelle beim Kreis Coesfeld (anlagenbezogener Immissionsschutz) Maßnahmen vorzusehen und sicherzustellen, dass die Immissionswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.	Der Anregung eine ständige Messstation vorzusehen, wird nicht gefolgt. <b>Beschlussvorschlag 3.5.9</b>
3.5.10	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass eine Lärmschutzwand in Abstimmung mit den Eigentümern der Kleine Heide 53 geplant und umgesetzt wird. Falls es nicht dazu kommt und gesundheitliche Schäden folgen, werden Schmerzensgeldforderungen bzw. Schadensersatzforderungen an die Stadt Coesfeld gestellt.	Das Verkehrsschallgutachten und die IP 03 und 04 an der Kleine Heide 53 sind vom Schallgutachter geprüft worden. Die Gesamtbelastung beträgt am IP 03/04 am Tag 53,8 / 57,3 dB(A) und in der Nacht 43,9 / 47,2 dB(A). Die Kleine Heide liegt im unbeplanten Innenbereich. Es sind Orientierungswerte von MI-Baugebieten anzulegen. Die 16. BImSchV enthält den Grenzwert von 64 dB(A) am Tag und in der Nacht von 54 dB(A) in Mischgebieten. Alle berechneten Werte am IP 03 und 04 unterschreiten die Grenzwerte im Bestand. Selbst beim Vergleich mit den Werten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) und 49 dB(A) bleiben die berechneten Werte deutlich unter den Grenzwerten. Der Bau einer Schallschutzwand ist nicht erforderlich.	Der Bau einer Schallschutzwand entlang des Grundstücks Kleine Heide 53 ist nicht erforderlich. <b>Beschlussvorschlag 3.5.10</b>

3.6 Sonstige Anregungen				
3.6.1	ST Nr. 3.6	Es wird angeregt, dass für die Anlieger des Privatwegs (Kleine Heide 55 und 57) keine Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes entstehen.	<p>Der Erschließungsvertrag zwischen Bauträger und Stadt sichert die Kostenübernahme der Erschließungsanlagen (u.a. Verkehrsanlagen, Anbindung an bisherigen Privatweg und Höltene Klinke, öffentliche Grünflächen, Beleuchtung, Beschilderung). Anliegerbeiträge werden nicht erhoben. Die entstandenen Kosten begleichen die Erwerber über den Kaufpreis.</p> <p>In Zukunft kommen Straßenbaubeiträge nach KAG auf die Anlieger Kleine Heide 55 und 57 zu. Zurzeit werden sie über einen Privatweg erschlossen. In Zukunft werden sie über eine Straße des Plangebiets erschlossen (städtische Trägerschaft). Die Beitragspflicht und die Höhe der Beträge richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der städtischen Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Die Beiträge sind frühestens nach 25 Jahren zu entrichten.</p>	<p>Bei der erstmaligen Erschließung fallen für die Anlieger keine Kosten an.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.6.1</b></p>
3.6.2	ST Nr. 3.7	Es wird angeregt, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den beteiligten Anliegern des Privatwegs Kalksbecker Heide zu regeln ist, wie die Angelegenheiten (z.B. Austragung der Rechte im Grundbuch) geregelt werden.	Grundbuchangelegenheiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsaufstellungsverfahrens und bedürfen somit auch keines Beschlusses. Sie werden zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen. Der Projektentwickler kommt diesbezüglich rechtzeitig auf die Anlieger zu. Der Aspekt Austragung der Rechte im Grundbuch wird in den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Projektentwickler aufgenommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3.6.3	ST Nr. 3.7	<p>Es wird angeregt, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes für die Teilfläche Flur 40, Nr. 576 eine Regelung zwischen den Beteiligten getroffen wird, um mögliche rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.</p>	<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 Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, um gute Nachbarschaften zu pflegen und den klimaschonenden Verkehr zu fördern.</p> <p>Grundbuchangelegenheiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens und bedürfen somit auch keines Beschlusses.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
3.6.4	ST Nr. 3.8	<p>Es wird auf das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO aufgrund der Höhen- und Geschossfestsetzungen hingewiesen.</p>	<p>Das Rücksichtnahmegebot kommt dann zum Tragen, wenn Bauvorhaben nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.</p> <p>Mehrere Häuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Spitzböden (drittes nutzbares Geschoss) sind in der Umgebung vorzufinden (s. Anlage 24). Die max. Firsthöhen liegen im Mittel unter 1 m über den Bestandshöhen, wobei gar nicht feststeht, ob alle Neubauten bis zur maximalen Firsthöhe gebaut werden.</p> <p>Die Traufhöhen der Neubauten liegen aufgrund der bis zu 0,6 m hohen Geländeanfüllung bis zu 1,6 m über den Bestandshöhen. Neben dem Bestandshaus Kalksbecker Weg 130 wird mit 6 m Abstand der Neubau eine 1,5 m höhere Traufhöhe haben.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

			Die genannten Unterschiede erfüllen nicht annähernd die Voraussetzung für die Anwendung des Rücksichtnahmegebotes.	
3.6.5	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass für die Kleine Heide 53, das zum Eckgrundstück wird, keine Kosten für irgendetwas (z. B. den Bau des Baugebietes / Straßen etc.) entstehen und in Rechnung gestellt werden. Dies soll auch nach über 31 Jahren für etwaige Sanierungsarbeiten gelten. Alternativ wird angeregt, dass die Einfahrt zum Baugebiet weiter nach Süden verlegt wird, damit das Grundstück nicht zum Eckgrundstück wird.	<p>Die Kosten für die Erschließungsarbeiten werden von dem Projektentwickler übernommen (u.a. Verkehrsanlagen, Anbindung an bisherigen Privatweg und Höltene Klinke, öffentliche Grünflächen, Beleuchtung, Beschilderung). Anliegerbeiträge werden nicht erhoben.</p> <p>In Zukunft kommen Straßenbaubeiträge nach KAG auf die Anlieger zu, für die sich die Möglichkeit der Erschließung über eine Straße des Plangebiets ergibt. Unselbständige Grünflächen und Parkflächen sind dabei unerheblich. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beträge richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der städtischen Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Von den Beiträgen betroffen sind die Grundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 116, 118, 120, 120a, 122 und 136, Höltene Klinke 86, 86a, 93 und 94. Die Beiträge sind frühestens nach 25 Jahren zu entrichten.</p> <p>Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke) und die ausschließlich mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut sind, sieht die Satzung Sonderregelungen vor.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Freistellung von der Beitragspflicht z.B. durch eine notarielle Bestätigung ist rechtlich nicht möglich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.6.5</b></p>
3.6.6	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass für die Kleine Heide 53 keine	Für die Verkehrssicherungspflicht sind in der Regel die Eigentümer der Flächen zuständig. Mit	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



		Verkehrssicherungspflichten (z. B. Streudienst) entstehen.	<p>Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 147 ist das der Projektentwickler. Danach ist die Übergabe der Erschließungsstraßen an die Stadt Coesfeld vorgesehen, sofern alle Maßnahmen entsprechend des Erschließungsvertrags abgeschlossen sind.</p> <p>In Wohngebieten wird von der Stadt Coesfeld keine Reinigung und kein Winterdienst übernommen. Per Satzung wird die Räum- und Streupflicht auf die privaten Anlieger der Straßenverkehrsfläche (auch Kleine Heide 53) übertragen. Das gilt in der Regel auch in verkehrsberuhigten Bereichen (d.h. ohne Funktionstrennung KFZ/Fußgänger). Die Grundstückseigentümer haben in Folge dessen keine Gebühren für die Straßenreinigung und den Winterdienst zu bezahlen.</p> <p>Für Grundstückseigentümer besteht allgemein eine Streupflicht auf Gehwegen für eine Breite von 1,5 m. In verkehrsberuhigten Bereichen ist der Straßenteil der Gehweg, der für die Benutzung durch Fußgänger vorgesehen ist. Auf den Fahrbahnen muss nicht geräumt werden.</p>	
3.6.7	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass die zukünftigen Besitzer schon heute notariell unterschreiben, damit herausgefunden werden kann, wie viele Interessenten das Angebot ernst nehmen.	<p>Derzeit sind die im Bebauungsplangebiet angedachten Grundstücke noch nicht durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingemessen. Um für die späteren Erwerber unnötige Kosten zu vermeiden, ist davon abzuraten entsprechende Absichtserklärungen notariell beurkunden zu lassen.</p> <p>Die Erfahrungen mit den letzten Interessenten in den umgesetzten Wohngebieten zeigen, dass</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

			die Anfragen weitgehend verlässlich sind und die Anfragen ernst gemeint sind. Bei fast 700 Interessenten für Ein- und Zweifamilienhäuser (städtische Liste) werden sich ausreichend Abnehmer für die 76 Grundstücke finden. Auch für die Mehrfamilienhäuser haben bereits Personen gegenüber der Stadt ihr Interesse bekundet.	
3.6.8	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass der Bebauungsplan mit den Anwohnern abgestimmt wird und frühestens nach 10 Jahren geändert werden kann.	Der Rat der Stadt Coesfeld kann im Rahmen der rechtlich vorgegebenen Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch den Bebauungsplan ändern. Eine Rechtsgrundlage für das „Einfrieren“ eines Bebauungsplanes besteht nicht.  Bei jeder Änderung sind formelle Beteiligungszeiträume wie in diesem Verfahren vorgesehen. Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert ihre Anregungen, Bedenken und Mitteilungen der Stadt als Planungsträger zu übermitteln.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
3.6.9	ST Nr. 3.9	Es wird angeregt, dass nur Familien bzw. Singles, aber auf keinen Fall Investoren, in diesem Baugebiet bauen dürfen. Die Bauherren müssen das Haus für eine Dauer von mindestens 10 Jahren für sich nutzen.	Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren. Sie ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens. Die Stadt Coesfeld erhält für 60 % der Grundstücke Vergaberechte, die sie nach bestimmten Kriterien vergibt. Die Grundstücksvergabe ist nicht Gegenstand dieses Bauleitverfahrens.  Eine Eigennutzung lässt sich rechtsverbindlich nicht festsetzen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3.6.10	ST Nr. 3.9	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Wert der Immobilie Kleine Heide 53 durch das geplante Baugebiet sinken werde. Der Wertverlust wird auf 50.000 € geschätzt und soll der Stadt Coesfeld in Rechnung gestellt werden.</p>	<p>Der zweite Abschnitt des BauGBs regelt etwaige Entschädigungsleistungen §§ 39 bis 44 BauGB durch den Planungsträger. Für eine Entschädigung muss eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintreten. Nutzungs- / Baurechtseinschränkungen begründet die Planung nicht, somit besteht hier kein Entschädigungsanspruch. Das Verkehrsschallgutachten und die IP 03 und 04 an der Kleine Heide 53 sind vom Schallgutachter geprüft worden. Die Gesamtbelastung beträgt am IP 03/04 am Tag 53,8 / 57,3 dB(A) und in der Nacht 43,9 / 47,2 dB(A). Die Kleine Heide liegt im unbeplanten Innenbereich. Es sind Orientierungswerte von MI-Baugebieten anzulegen. Die 16. BImSchV enthält den Grenzwert von 64 dB(A) am Tag und in der Nacht von 54 dB(A) in Mischgebieten. Alle berechneten Werte am IP 03 und 04 unterschreiten die Grenzwerte im Bestand. Selbst beim Vergleich mit den Werten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) und 49 dB(A) bleiben die berechneten Werte deutlich unter den Grenzwerten. Ein Entschädigungsanspruch aufgrund von notwendigen Schallschutzmaßnahmen, die sich aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung ergeben, kann hieraus nicht abgeleitet werden. Wertminderung durch andere Immissionen (Erschütterungen, Beleuchtung) sind nicht gegeben. Schwerlastverkehr wird durch die Baustellenzufahrt umgeleitet und durch den verkehrsberuhigten Bereich fährt der Wohngebietsanliegerverkehr. Direkte Scheinwerferausleuchtungen durch den</p>	<p>Die Kriterien für eine Entschädigungszahlung liegen nicht vor.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3.6.9</b></p>
--------	------------	--	---	--

			<p>Fahrzeugverkehr sind auch aufgrund des Straßenverlaufes nicht zu prognostizieren. Die Straßenbeleuchtungsstandorte können angepasst werden. Allerdings ist sie wohngebietsüblich. Eine Wertminderung des Grundstückswertes an einer der beiden Zufahrtsstraßen kann ebenfalls nicht abgeleitet werden. Grundstückswerte steigen allgemein auch im Umfeld von neuen Wohnbauquartieren. Auch an der Kleinen Heide 53 kann mit Grundstückswertsteigerungen gerechnet werden. Ein Planungsschaden ist nach vorliegenden Informationen nicht nachweisbar.</p>	
3.6.11	ST Nr. 3.11	<p>Es wird darum gebeten, dass eine schriftliche Bestätigung mit dem Inhalt erfolgt, dass keine Kosten durch das Baugebiet für die Eigentümer Höltene Klinke 94 entstehen.</p>	<p>Nach § 3 Abs. 2 BauGB geht das Abwägungs- und Beschlussergebnis dem Absender zu.</p> <p>Die Kosten für die Erschließungsarbeiten werden von dem Projektentwickler übernommen (u.a. Verkehrsanlagen, Anbindung an bisherigen Privatweg und Höltene Klinke, öffentliche Grünflächen, Beleuchtung, Beschilderung). Anliegerbeiträge werden nicht erhoben. In Zukunft kommen Straßenbaubeiträge nach KAG auf die Anlieger zu, für die sich die Möglichkeit der Erschließung über eine Straße des Plangebiets ergibt. Unselbständige Grünflächen und Parkflächen sind dabei unerheblich. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beträge richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der städtischen Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Von den Beiträgen betroffen sind die Grundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57,</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

			<p>Kalksbecker Weg 116, 118, 120, 120a, 122 und 136, Höltene Klinke 86, 86a, 93 und 94. Die Beiträge sind frühestens nach 25 Jahren zu entrichten. Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke) und die ausschließlich mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut sind, sieht die Satzung Sonderregelungen vor. Eine Freistellung von der Beitragspflicht z.B. durch eine notarielle Bestätigung ist rechtlich nicht möglich.</p>	
--	--	--	--	--

<b>4. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>				
<u>Vorbemerkung:</u> Am 16.09.2021 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20.09.2021 mit Fristsetzung bis einschließlich 08.11.2021.				
Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 10.1) geäußert.				
Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.1	ST 4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft)	Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4 in 95448 Bayreuth hat keine Bedenken gegen die Planung. Sie regt an, die Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf zu beteiligen.	Die Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf wurde an diesem Verfahren beteiligt.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.2	ST 4.2 Ericsson Services GmbH	Die Ericsson Services GmbH hat keine Bedenken gegen die Planung. Sie regt die Beteiligung der Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4 in 95448 Bayreuth an.	Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4 in 95448 Bayreuth, die für Richtfunkstrecken zuständig ist, wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.3	ST 4.3 Autobahn GmbH	Die Belange der Autobahn GmbH sind nicht betroffen. Sie empfiehlt aber den Landesbetrieb Straßenbau NRW zu beteiligen.	Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Coesfeld, Postfach 1641, 48636 Coesfeld wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.4	ST 4.4 Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	Die Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ liegt. In absehbarer Zukunft ist nicht mit	Konflikte mit dem Bergbau sind nicht zu erwarten, da kein Abbau geplant ist und nicht vorgenommen wurde.	Der Hinweis ist redaktionell im Bebauungsplan zu ergänzen.  <b>Beschlussvorschlag 4.4</b>

		<p>bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist der Behörde nicht bekannt. Es trägt über den Hinweis hinaus keine Anregungen und Bedenken vor.</p>		
4.5	<p>ST 4.5 Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 Abfallwirtschaft und Bodenschutz</p>	<p>Es wird angeregt, Bodenversiegelungen zu vermeiden. Die innerstädtische Entwicklung inkl. Nachverdichtung sollte vor der Inanspruchnahme unbebauter Flächen bevorzugt werden.</p> <p>Die natürlichen klimatischen Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren.</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen und Wälder leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und fungieren als Kohlenstoffspeicher und -senken. Auf das Arbeitsblatt 29 des LANUV wird hingewiesen.</p> <p>Wenn die Inanspruchnahme unvermeidbar ist, kann eine Teilkompensation durch grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden erreicht werden. Auf die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der</p>	<p>Die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Coesfeld kann bei weitem nicht durch Nachverdichtung gedeckt werden. Selbst wenn die Planung eine Innenentwicklung ermöglicht, werden viele Grundstücke aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht bebaut.</p> <p>Am 15.03.2021 fand ein Telefonat zwischen der ST 4.5 und der Stadtverwaltung statt. Die Behörde bestätigt, dass es sich um keine Forderungen, sondern nur um Empfehlungen handelt. Grundsätzlich soll der Bodenschutz in der Bauleitplanung eine höhere Gewichtung erhalten. Schutzwürdiger Boden sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung besonders bewertet werden.</p> <p>In der Eingriffsausgleichsbilanzierung wird der aufgrund seiner Archivfunktion für die</p>	<p>Der Anregung, die Planung zum Bodenschutz zu unterlassen, wird aufgrund von fehlenden Alternativen nicht gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.5.1</b></p> <p>Der Anregung, geschützten Boden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der verbindlichen Bauleitplanung einzustellen, wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.5.2</b></p>

		<p>Bauleitplanung nach BauGB“ wird hingewiesen.</p> <p>Die Verwendung von Rasengittersteinen für Parkplätze und Wege wird empfohlen.</p>	<p>Kulturgeschichte geschützte Plaggengeschiebe mit einem zusätzlichen Kompensationsfaktor von 0,5 je Quadratmeter gewichtet und somit der Anregung entsprochen. Der Boden wird durch die externen Ausgleichsmaßnahmen im baurechtlichen Sinne kompensiert.</p> <p>Weiterhin wurde im Telefonat angemerkt, dass wenn keine alternativen Flächen verfügbar sind, möglichst bodenschonend z. B. mit Rasengittersteinen und mit möglichst vielen Bäumen geplant werden sollte.</p> <p>Mit den 13 erhaltenen Bäumen stehen zukünftig mindestens 135 Laubbäume im Plangebiet.</p> <p>Zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Ein- bis Zweifamilienhaussegment entwickelt die Stadt Coesfeld neben diesem Planverfahren noch die Fläche „Bernings Esch“. Neben den 66 Einfamilienhäusern, 10 Doppelhausgrundstücken, 3 Mehrfamilienhäusern in der Entwicklungsfläche Kalksbecker Heide können im Bereich Bernings Esch mittelfristig voraussichtlich bis zu 200 Ein- und Zweifamilienhäusern, ggf. auch Mehrfamilienhäuser geschaffen</p>	
--	--	--	---	--



			<p>werden, sodass insgesamt bis zu 276 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie wenige Mehrfamilienhäuser den Coesfelder Bürgern zur Verfügung gestellt werden können. Der Bedarf liegt erheblich darüber. Ein Baugebiet alleine reicht trotz Nachverdichtungen in den Siedlungslagen bei weitem nicht aus, um den Wohnbaulandmarkt ausreichend zu versorgen. Die Fläche „Bernings Esch“ ist keine Alternative zur Planung, sondern eine notwendige Ergänzung.</p>	
4.6	<p>ST 4.6 Landesbetrieb Straßenbau NRW</p>	<p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW teilt mit, dass der Zeitraum von bis zu 3 Jahren erfahrungsgemäß für die Erschließungsmaßnahmen und einen Großteil der Bauvorhaben ausreichend ist.</p> <p>Eine Verlängerung des Zeitraumes wird nicht ausgeschlossen. Sie ist abhängig vom Verkehrsgeschehen und möglichen Straßenausbauvorhaben an der Bundesstraße. Eine konkrete Aussage zur Verlängerung des Zeitraumes kann zurzeit nicht getroffen werden.</p>	<p>Auf vielfache Anregungen von Bürgern hin wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erörtert, die Dreijahresfrist für die Baustellenzufahrt zu verlängern. Der Landesbetrieb versperrt sich grundsätzlich nicht gegen eine Verlängerung, möchte aber die Entwicklung in den ersten 3 Jahren abwarten.</p> <p>Die Stadt Coesfeld wird vor Ablauf der Dreijahresfrist den Ausbauzustand und die Notwendigkeit einer Baustellenzufahrt bewerten und mit dem Ergebnis auf den Landesbetrieb Straßenbau NRW rechtzeitig zugehen. Der Baustellenverkehr soll möglichst</p>	<p>Die Stadtverwaltung wird vor Ablauf der 3 Jahresfrist der Baustellenzufahrt bei Bedarf auf eine zeitliche Verlängerung beim Landesbetrieb Straßenbau NRW hinwirken.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.6</b></p>

			direkt über die Bundesstraße abgewickelt werden.	
4.7	ST 4.7 Landesbetrieb Straßenbau NRW	<p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW teilt mit, dass die Schallschutzwand aus Gabionen (&gt; 4,5 m) sich innerhalb eines 11 m Abstands zur Fahrbahn befindet. Es sind deswegen Schutzeinrichtungen vom Typ H2 erforderlich.</p> <p>Die Kosten für die Aufstellung und spätere Unterhaltung (Ablösekosten) der Schutzeinrichtung durch Straßen NRW trägt der Planungsträger.</p>	<p>Das Erfordernis für die Schutzeinrichtungen entlang der Straße resultiert aus der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die Kosten für die Aufstellung und spätere Unterhaltung (Ablösekosten) der Schutzeinrichtung werden von dem Projektentwickler zu zahlen sein. Diese Aspekte werden Teil des Erschließungsvertrags mit der Stadt Coesfeld. Vor Umsetzung der Schallschutzwand ist eine Schriftwechselvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzuklären, der die Einzelheiten klärt.</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.8	ST 4.8 Landesbetrieb Straßenbau NRW	<p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW teilt mit, dass die 5 m hohe Schallschutzwand aus Gabionen näher als 11 m am Fahrbahnrand steht. Es sind deswegen Schutzeinrichtungen vom Typ H2 entlang der B 525 erforderlich.</p> <p>Die Kosten für die Aufstellung und die Ablösekosten für die Unterhaltung durch Straßen NRW trägt der Planungsträger.</p> <p>Anfangs- und Endkonstruktion der Schallschutzwand in den</p>	<p>Das Erfordernis für die Schutzeinrichtungen entlang der Straße resultiert aus der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die Kostenübernahme erfolgt durch den Verursacher. Der Sachverhalt zwischen Stadt Coesfeld und Landesbetrieb Straßenbau NRW regelt eine Schriftwechselvereinbarung, die vor Umsetzung der</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		<p>Brückenbereichen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven und passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 525 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplans in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.</p>	<p>Schallschutzwand die Einzelheiten klärt.</p> <p>Im Erschließungsvertrag wird ein Passus zur Abstimmung der Anfangs- und Endkonstruktion der Schallschutzwand im Bereich der Brückenbauwerke mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW aufgenommen.</p> <p>Es ist ein ausreichender Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt, sodass keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger bestehen.</p>	
4.9	ST 4.9 BUND	<p>Der BUND regt an, dass bei der Wahl der anzupflanzenden Baumarten auf dem Spielplatz nicht die Straßenbaumliste der GLA, sondern nur einheimische standortgerechte Arten wie z. B. Stieleiche, Salweide, Feldahorn und Winterlinde zu verwenden sind.</p>	<p>Die GALK-Liste enthält Stieleiche, Winterlinde und Feldahorn, die durch Züchtung auf den Extremstandort Straßenraum vorbereitet sind. Sie werden von der heimischen Tierwelt angenommen.</p> <p>Bei der Baumauswahl ist der Klimawandel zu berücksichtigen. Die Bäume müssen in 25 Jahren, wenn sie ihre Ausprägung erlangen, bei den neuen Wetterverhältnissen ohne Hilfe überlebensfähig sein. Nur in sehr seltenen Fällen sollte eine Bewässerung erforderlich werden, auch um die Unterhaltungskosten im gesamten Stadtgebiet zu senken.</p>	<p>Bei der Straßenbaumauswahl sind heimische und klimawandeltolerante Baumarten nach der GALK-Liste anzupflanzen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.9.1</b></p>

		<p>Der BUND regt an, dass die Baumpflanzgebote auf den privaten Grundstücken langfristig kontrolliert werden. Außerdem sollte es bei den Obstbäumen möglich sein Halbstämme anstatt Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, die einen größeren Raumbedarf haben.</p> <p>Der BUND regt an, die Heckeneinfriedungen mit heimischen Arten in den Grunderwerbsunterlagen verpflichtend festzuschreiben und die Umsetzung langjährig zu</p>	<p>Bei der Auswahl werden möglichst einheimische Arten Verwendungen finden. Die Stadt Coesfeld berücksichtigt mit der Verwendung von GALK-Bäumen auch den Klimawandel.</p> <p>Im Zuge der Straßenausbauplanung und Spielplatzausbau werden die anzupflanzenden Bäume bestimmt.</p> <p>Die Umsetzung von Festsetzungen ist durch die Stadtverwaltung zu kontrollieren. Die Kontrolldichte richtet sich nach der Anzahl der Verstöße bzw. der Umsetzung der Maßnahmen. Sie ist Gegenstand des normalen Verwaltungshandelns.</p> <p>Zur Durchgrünung des Plangebietes müssen auch private Grundstücke ihren Beitrag leisten. Im Gegensatz zu Halbstämmen bieten Bäume 2. Ordnung einen wesentlich besseren Lebensraum für Insekten und Vögel und verbessern das Kleinklima.</p> <p>Die Festsetzung regelt die Einfriedung der privaten Grundstücke durch Hecken aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Als Pflanzen sind</p>	<p>Auf den privaten Grundstücken sind Bäume 2. Ordnung zur Durchgrünung des Plangebietes anzupflanzen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.9.2</b></p> <p>Die Festsetzung zur Sicherung der standorttypischen Hecken ist ausreichend.</p>
--	--	--	--	--

kontrollieren. Stechpalme und Eibe sind als geeignete Arten zu ergänzen.

Der BUND regt an, dass die Dachentwässerung möglichst auf den Grundstücken erfolgen soll.

Die Erschließungsstraßen sollten mit versickerungsfähigem Pflaster ausgestattet werden.

Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnlicher Liguster und Rotbuche genannt. Die Liste ist nicht abschließend, sodass auch Stechpalme und Eibe zulässig sind.

Festsetzungen sind einzuhalten und bedürfen keiner zusätzlichen Sicherung. Die Kontrolle ist von den öffentlichen Flächen aus gut möglich und kann im Rahmen des normalen Verwaltungshandels erfolgen. Eine zusätzliche Sicherung im Grunderwerbsvertrag ist nicht erforderlich.

Gemäß der Baugrunduntersuchung von Dr. Schleicher und Partner, Gronau ist im Plangebiet eine allgemeinwohlverträgliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht flächendeckend möglich. Das Niederschlagswasser wird daher zukünftig über ein entsprechendes öffentliches Regenwasserkanalssystem im Plangebiet gesammelt. Die Grundstücke werden jeweils über private Grundstücksanschlussleitungen (DN 150) an das geplante öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

#### **Beschlussvorschlag 4.9.3**

Aufgrund des Bodengutachtens ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen.

#### **Beschlussvorschlag 4.9.4**

Über die Verwendung von Versickerungspflaster wird im Zuge der Straßenausbauplanung entschieden.

#### **Beschlussvorschlag 4.9.5**

Eine freiwillige Versickerung von Dachflächenwasser ist möglich, wenn durch ein Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen wird.

Die oben genannte Bodenuntersuchung zeigt, dass die Bodenverhältnisse sehr heterogen sind. Während der Nachbar problemlos versichern kann, weil beim ihm eine Sandlinse liegt, ist es beim anderen unmöglich.

Die verwendeten Materialien im Straßenausbau sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Die Entscheidung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Das Bodengutachten belegt, dass eine flächendeckende Versickerung nicht möglich ist, weswegen der Bebauungsplan konservativ davon ausgehen muss, dass das Fahrbahnoberflächenwasser abzuleiten ist.

Versickerungspflaster ist nur bei einem geeigneten Untergrund zielführend. Ein Bodenaustausch wäre dadurch in weiten Teilen des Straßensystems notwendig. Es wären erhebliche Boden- und Verkehrsbewegungen notwendig, die mit zusätzlichen Schall- und

Der BUND regt an, verbindlich für alle Dachflächen der Hauptgebäude den Einsatz von Photovoltaikanlagen und für die Gebäude die Einhaltung des Gebäudeenergiestandards von mindestens KfW 55 verbindlich festzuschreiben.

Der BUND regt an, versickerungsfähige Pflasterungen oder andere versickerungsfähige Beläge für Wege und Plätze verbindlich festzulegen.

Klimagasemissionen verbunden wären.

Die Solaranlagentechnik hat in den letzten Jahrzehnten erhebliche Fortschritte erzielt. Aber nicht alle Dachflächen und Standorte sind für Solaranlagen geeignet. Bei einer allgemeinen Vorschrift zum Bau von Solaranlagen droht eine Ressourcenverschwendung, da Anlagen in ungünstigen Lagen kaum Wärme- / Elektrizität erzeugen. Zielführender ist ein Gesamtenergiegebäudekonzept für den jeweiligen Standort.

Das Energiekonzept empfiehlt den Energiestandard KfW 55 als Minimum vorzusehen. Aufgrund der KfW-Förderungen werden die meisten Neubauten im KfW 55 Standard oder niedriger gebaut. Auf eine zusätzliche Regelung wird verzichtet, weil von positiven Wirkungen der Förderprogramme und Beratungen ausgegangen wird.

Gemäß den Baugrunduntersuchungen von Dr. Schleicher und Partner, Gronau ist im Plangebiet eine allgemeinwohlverträgliche Versickerung des

Die verbindliche Vorschrift von Solaranlagen auf Dachflächen von Hauptgebäuden wird abgelehnt.

**Beschlussvorschlag  
4.9.6**

Der Gebäudeenergiestandard KfW 55 wird nicht vorgeschrieben.

**Beschlussvorschlag  
4.9.7**

Die Verwendung von Versickerungspflaster wird nicht vorgeschrieben.

		<p>Der BUND regt an, insektenfreundliche Außenbeleuchtung für Bauwillige festzuschreiben und bei Fertigstellung zu überprüfen.</p>	<p>Niederschlagswassers nicht flächendeckend möglich.</p> <p>Versickerungspflaster ist nur bei einem geeigneten Untergrund zielführend. Von einem großflächigen Bodenaustausch ist aufgrund der damit verbundenen Schall- und Klimagasemissionen abzusehen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung. Auf den Grundstücken sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000° Kelvin (warmweiß) zu verwenden.</p> <p>Energiesparende LED-Außenlampen haben bereits Farbtemperaturen von unter 3.000° Kelvin. Sie sind wetterfest ausgeführt, sodass Wasser und somit auch keine Insekten eindringen können. Die Beleuchtung richtet sich auf Wege und Außenwohnbereiche, sodass allgemein die Ausleuchtung von Grünbereichen unterbleibt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 4.9.8</b></p> <p>Dem Hinweis auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung im Bebauungsplan wird zugestimmt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.9.9</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Der BUND regt ein langfristiges Konzept zur Überprüfung der Auflagen zugunsten der</p>	<p>Dieser Bebauungsplan steuert den planungsrechtlichen Rahmen. Die Bauten werden auf die Einhaltung</p>	



		<p>Umweltverträglichkeit und des Klimaschutzes vom Grunderwerb bis 5 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens an.</p> <p>Der BUND regt an, statt der drei Ausgleichsflächen im Kreis Borken die externen Ausgleichsmaßnahmen im Coesfelder Stadtgebiet umzusetzen. Die beiliegenden Karten mit möglichen</p>	<p>der Festsetzungen, Gesetze und rechtlicher Normen überprüft. Der Umweltbericht schreibt zudem ein Monitoring vor, das umzusetzen ist. Die Artenschutzprüfung gibt notwendige ökologische Baubegleitungen vor. Zudem prüft im Rahmen des allgemeinen Verwaltungshandels die Stadt Coesfeld die Einhaltung von Festsetzungen.</p> <p>Es besteht bereits ein engmaschiges Regel- und Kontrollnetzwerk. Ein zusätzliches Konzept schwächt bestehende Beratungsnetzwerke und Kontrollmechanismen, bindet Ressourcen und verursacht zusätzliche Kosten. Bestehende Beratungsnetzwerke und Kontrollen sind zu stärken.</p> <p>Der Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der ihn begleitenden Prozesse und Maßnahmen.</p> <p>Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht vollumfänglich im Plangebiet ausgewiesen werden. Die nächstgelegene Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen des Rückhaltebeckenausbaus</p>	<p>Aufgrund von fehlenden umsetzbaren Maßnahmenflächen im Stadtgebiet Coesfeld sind die externen Ausgleichsflächen zur</p>
--	--	--	---	--

		<p>Maßnahmenstandorten sind nicht zu veröffentlichen.</p> <p>Für das Regenrückhaltebecken sollten mindestens drei Kleingewässer für Wasserinsekten und Amphibien angelegt werden. Die Böschungen sollten - bis auf eine Steilböschung als möglicher Bruthabitat für den Eisvogel - möglichst flach gestaltet werden. Nährstoffreicher Oberboden ist möglichst zu entfernen.</p>	<p>unmittelbar südlich der Bundesstraße. Weitere Maßnahmen sind auf drei Flächen in Ahaus-Wessum und Heek jeweils im Kreis Borken verteilt. Coesfeld, Ahaus und Heek liegen im gemeinsamen Kompensationsraum „Münsterländisches Tiefland und Westfälisches Tiefland“. Die Ablösung des Ausgleichsbedarfs in den Räumen ist zulässig. Durch die Inanspruchnahme von einer Waldumbaumaßnahme konnte die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen reduziert werden. Die Umwandlung von Ackerfläche in eine Feuchtwiese mit Blänke in einem Naturschutzgebiet schafft eine erhebliche Aufwertung für die Natur und zwar genau dort, wo die Maßnahme erforderlich ist. Ohne diese Planung am Kalksbecker Weg würde die Maßnahme nicht umgesetzt werden.</p> <p>Der Eingriff wird durch die Ausgleichsmaßnahmen im baurechtlichen Sinne kompensiert.</p> <p>Grundsätzlich sind ein möglichst geringer Ausgleichsbedarf und nahegelegene Maßnahmen am Eingriffsort wünschenswert. Zwar sind Maßnahmen im Coesfelder</p>	<p>Kompensation zu verwenden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.9.10</b></p>
--	--	---	--	---

			Stadtgebiet denkbar, dazu muss aber auch ein Zugriff auf die Grundstücke möglich sein, für die auch andere Rauminteressen z. B. Landwirtschaft bestehen. Die vorgeschlagenen Flächen werden für zukünftige Baugebiete (z.B. Bernings Esch) auf ihr Aufwertungspotenzial und die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf hin überprüft.	
4.10	ST 4.10 Kreis Coesfeld, Gesundheitsamt	Das Gesundheitsamt teilt mit, dass die empfohlenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrsschall der B 525 aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes beachtet werden.	Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen setzt der Bebauungsplan fest. Lediglich für Außenwohnbereiche besteht aufgrund der Vorgaben aus den einschlägigen Regelwerken lediglich eine Empfehlung, die aber von den Bewohnern zum vorbeugenden Schutz eingehalten werden sollte.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.11	ST 4.11 Kreis Coesfeld, Untere Bodenschutzbehörde	Die Untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass von der Planung der geschützte Boden „Plaggenesch“ betroffen ist. Die Schutzwürdigkeit ist in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit dem Zusatzfaktor von 0,5 berücksichtigt. Auf die gesetzlichen Vorgaben wird hingewiesen.	Der besonders schutzwürdige Boden „Plaggenesch“ kann aufgrund der bestehenden Wohnbaulandnachfrage nicht erhalten werden. In der Eingriffsausgleichsbilanzierung wird der aufgrund seiner Archivfunktion für die Kulturgeschichte geschützte Plaggenesch mit einem zusätzlichen Kompensationsfaktor von 0,5 je Quadratmeter gewichtet und der Anregung entsprochen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

			<p>Der Verlust des besonders schutzwürdigen Bodens wird durch die externen Ausgleichsmaßnahmen im baurechtlichen Sinne kompensiert.</p> <p>Die Planung hält die gesetzlichen Vorgaben ein.</p>	
4.12	<p>ST 4.12 Kreis Coesfeld, Immissionsschutzbehörde</p>	<p>Die Behörde trägt keine Bedenken vor.</p>		<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
4.13	<p>ST 4.13 Kreis Coesfeld, Niederschlagswasserbeseitigung</p>	<p>Laut Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung wurden das Entwässerungskonzept und die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge am 04.06.2020 beim Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abgestimmt.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde bereits vorabgestimmt und genehmigungsfähig.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
4.14	<p>ST 4.14 Kreis Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass sie dem Kompensationskonzept zustimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken durchzuführen.</p> <p>Die Behörde gibt folgende Hinweise:</p> <p>Hinweis 1: Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmennutzung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise zur Erdwärmennutzung, Eigenwasserversorgung und Grundwasserabsenkung bei Bauarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis Nr. 7 ist mit den Vorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde zu ergänzen.</p>

		<p>Antrag ist rechtzeitig beim Kreis Coesfeld, Abteilung 70 - Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld einzureichen. Entsprechende Merkblätter sind auf der Homepage des Kreises (<a href="http://www.kreiscoesfeld.de">www.kreiscoesfeld.de</a>) unter der Rubrik Serviceportal abrufbar oder können unter Tel. 02541 / 18-7330 oder 02541 / 18-7312 angefordert werden.</p> <p>Hinweis 2: Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.</p> <p>Hinweis 3: Sollte im Rahmen der Bauarbeiten eine bauzeitliche Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich werden, ist diese vorab mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld (Herr Aufderhaar, Tel. 02541 / 18-7330) abzustimmen.</p>	<p>Im Bebauungsplan steht bereits unter dem Hinweis Nr. 7 Grundwasserschutz, der durch die Hinweise ergänzt werden sollte, um den Bauwilligen bei ihren Planungen die richtigen Stellen aufzuzeigen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 4.14</b></p>
4.15	ST 4.15 Kreis Coesfeld, Oberflächengewässer	<p>Die zuständige Behörde beim Kreis Coesfeld für Oberflächengewässer teilt mit, dass das anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene HRB Kalksbecker Bach</p>	<p>Die im Bebauungsplanverfahren notwendigen Abstimmungen sind bereits erfolgt. Eine schadlose Entwässerung des Plangebietes ist absehbar.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

		<p>eingeleitet werden soll. Hierzu soll das Becken um ca. 1.700 cbm erweitert werden. Für die Erweiterung ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 WHG erforderlich.</p> <p>Das Verfahren wurde mit dem Abwasserwerk seinerzeit besprochen. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP-Pflicht hat stattgefunden mit dem Ergebnis, dass keine UVP erforderlich ist. Die eigentlichen Genehmigungsanträge gem. § 68 WHG stehen noch aus.</p>	<p>Die Flächen für das erweiterte Rückhaltebecken südlich der B 525 sind bereits gesichert.</p> <p>Die Genehmigungsanträge sind noch zu stellen.</p>	
4.16	ST 4.16 Kreis Coesfeld, Brandschutz	<p>Die zuständige Behörde beim Kreis Coesfeld für den Brandschutz teilt mit, dass aus brandschutztechnischer Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es werden Hinweise zum Löschwasserbedarf und für die Löschwassertanks gegeben.</p> <p>Aus der Trinkwasserversorgung können gemäß Bebauungsplan 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden</p>	<p>Der Bebauungsplan hält nach Aussage der zuständigen Behörde alle notwendigen Brandschutzbestimmungen ein.</p> <p>Der Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/Min (96 m<sup>3</sup>/h) kann nur zur Hälfte aus dem Trinkwassernetz 800 l/Min (48 m<sup>3</sup>/h) gedeckt werden. Die andere</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		<p>bereitgestellt werden. Der Löschwasserbereitstellung des Differenzbetrages von weiteren 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden (= 96 m<sup>3</sup>) durch einen oder mehrere unterirdische Löschwasserbehälter ergänzend zur städtischen Sammelwasserversorgung wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt.</p> <p>Die erdgedeckten Löschwasserbehälter müssen der DIN 14230 genügen und über frostsichere Löschwasserentnahmeeinrichtungen (A-Sauganschluss) nach DIN 14244 verfügen. Die Sauganschlüsse müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr anfahrbar und ungehindert nutzbar sein und sich im Bereich von Feuerwehrebewegungsflächen befinden.</p> <p>Feuerwehrebewegungsflächen können öffentliche Verkehrsflächen sein, sofern diese mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft freigehalten werden. Die Feuerwehrebewegungsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Befestigung, Radien, Breiten, Aufstellplätze, usw.) zu erstellen.</p>	<p>Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> wird durch einen oder mehrere unterirdische Tanks auf der zentralgelegenen Spielplatzfläche gesichert werden. Der Ausbau erfolgt in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld und der Feuerwehr Coesfeld.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>Die endgültige Lage der unterirdischen Löschwasserbehälter, der Löschwassereentnahmestellen sowie der notwendigen Feuerwehrebewegungsstellen sind mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld und der Feuerwehr Coesfeld abzustimmen.</p> <p>Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.</p>	<p>Der beiliegende Feuerwehr- und Rettungskurvenplan zeigt die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften. Im Rahmen der Straßenausbauplanung werden standardmäßig Fahrkurven für den Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes beachtet.</p>	
4.17	ST 4.17 Kreis Coesfeld, Straßenbau	<p>Die Abteilung Straßenbau teilt mit, dass am Kalksbecker Weg die Mindestbreite für einen Gehweg nicht gegeben ist. Es wird empfohlen die Grundstücke so anzupassen, dass die erforderliche Mindestgehwegbreite eingehalten werden kann.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf dem Kalksbecker Weg könnte die Verziehung im Bereich der Querungshilfe aus Richtung Kleine Heide verkürzt werden, wodurch mehr Raum für einen Bürgersteig wäre.</p> <p>Die Entscheidung, ob zwischen dem Kalksbecker Weg 130 und der geplanten Zufahrt ein Gehweg</p>	<p>Die Grundstücke 128 und 130 Kalksbecker Heide grenzen direkt an den Kalksbecker Weg, einen Gehweg gibt es in dem Bereich nicht. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten kann der Bau eines durchgehenden Gehweges auf der Südseite des Kalksbecker Weges zwischen der Hausnummer 130 und der Anbindung des neuen Gebietes nicht geschaffen werden. Da das Verkehrsgutachten eine Querungshilfe bei der neuen Anbindung vorschlägt, können Fuß- und Radfahrer gefahrlos den Kalksbecker Weg dort queren und auf der Nordseite in Richtung Innenstadt sowie zu Schulen und Kindergärten gehen bzw. fahren.</p>	<p>Von einem Gehweg südlich des Kalksbecker Weges wird abgesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.17.1</b></p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob eine weitergehende Beschränkung der Geschwindigkeiten auf dem Kalksbecker Weg möglich ist.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 4.17.2</b></p>



		<p>vorzusehen ist, liegt ausschließlich im Ermessen der Stadt Coesfeld.</p>	<p>Die Ausführungsplanung der Querungshilfe wird mit dem Kreis Coesfeld abgestimmt.</p> <p>Die Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Kalksbecker Weg bis zur Zufahrt des Baugebiets wird zurzeit mit der Straßenverkehrsbehörde und Polizei abgestimmt.</p>	
--	--	---	---	--