

INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

- 1. Erforderlichkeit der Planung**
- 2. Lage und Größe des Änderungsbereiches**
- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Ziele der Landesplanung
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche
- 4. Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan**
- 5. Ziel der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 6. Erschließung und Entwässerung**
- 7. Grünordnung**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Artenschutz**
- 10. Sonstige Umweltbelange**
- 11. Sonstige Belange**

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele
- 1.2 Umweltschutzziele

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
 - 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
 - 2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.1.5 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.2 Zusammenfassung

A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB

1. Erforderlichkeit der Planung

Durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen soll die Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken insbesondere aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Gesucht werden hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die gut angebunden sind. Mit der Ausweisung neuer Bauflächen soll der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt werden, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Der Ortsteil Lette fungiert innerhalb der Stadt Coesfeld als bedeutendes Nebenzentrum und weist eine intakte Dorfstruktur mit einer guten allgemeinen Versorgungsstruktur auf. Der Ortsteil besitzt eine gute Anbindung über die A 43 in Richtung Münster und Ruhrgebiet sowie eine stündliche Bahnanbindung an die Strecke zwischen Dortmund und Enschede. Im Jahr 2014 erfolgte hier ein barrierefreier Ausbau der Bahnhaltestelle Lette sowie die Errichtung einer neuen Fahrradstation. In den letzten Jahren wurden umfangreiche öffentliche Investitionen in die Infrastruktur Lettes getätigt, so dass der Ortsteil heute sehr gut mit Gemeinbedarfseinrichtungen ausgestattet ist.

Im Regionalplanentwurf 2009 wurde für die Stadt Coesfeld entsprechend der Statistik der Vorjahre eine abnehmende Bevölkerung prognostiziert. Real ist aber seit 2013/14 ein Bevölkerungszuwachs durch Wanderungszuschüsse erfolgt. Diese Entwicklung trifft in abgeschwächter Form auch für den Ortsteil Lette zu. So beträgt in der Stadt Coesfeld das Wanderungssaldo für 2013 +169, für 2014 +161. Aus der geringen Haushaltsgröße von 2,38 Personen/Haushalt und der Tendenz zur weiteren Abnahme resultiert eine weitere Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken. Neben der Zuwanderung aufgrund der gesunden Wirtschaftslage der Stadt Coesfeld und der Abnahme der Haushaltsgrößen ist ein weiterer wichtiger Faktor für die augenblickliche Baulandnachfrage die seit Jahren andauernde Niedrigzinsphase mit einer ausgeprägten Eigentumsbildung.

Eine von der Stadt Coesfeld geführte Bewerberliste von Bauinteressenten und eine entsprechende Befragung zeigen, dass die Anfrage nach unbebauten Grundstücken in Lette hoch ist. Hier spielen die Nähe zur Familie und zum Elternhaus, die Verbundenheit zum Ortsteil Lette, die geringeren Baulandpreise und die verkehrsgünstige Lage Lettes im überörtlichen Verkehrsnetz eine bedeutende Rolle.

Da 2012 in Lette die letzten Baugrundstücke des Baugebietes ‚Großer Esch‘, das entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 108 realisiert wurde, veräußert wurden, besteht dringender Bedarf, neue Wohnbauflächen in Lette zu erschließen.

Aufgrund des Grundsatzes der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist zunächst zu prüfen, ob der Wohnflächenbedarf durch Baulücken, Bestandsimmobilien oder Umnutzung mindergenutzter Flächen gedeckt werden kann.

Entwicklungsfähige Bauflächen sind innerhalb der Stadt Coesfeld im Ortsteil Lette nicht mehr vorhanden, weil die Stadt seit Mitte der 2000er Jahre konsequent auf die Innenentwicklung gesetzt und alle verfügbaren innerstädtischen Brachflächen entwickelt hat.

Die älteren Immobilien entsprechen vorrangig nicht den heutigen Wohnansprüchen und insbesondere nicht den energetischen Aspekten. Für modernisierte Gebrauchtimmobilen mit größeren Grundstücken werden Preise gefordert, die den Kauf unattraktiv machen. Zudem ist ein offensichtlicher Leerstand von Gebrauchtimmobilen in Lette nicht gegeben.

Innerhalb des Ortsteils Lette sind Stand April 2014 insgesamt 59 Grundstücke als Baulücken oder innerörtliche Bauflächen vorhanden. Die meisten dieser Grundstücke stehen jedoch kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung, weil die Eigentümer aus unterschiedlichen privaten und ökonomischen Gründen nicht veräußern wollen.

Aufgrund der Größe des Ortsteils Lette, der guten Infrastruktur und der nachweislichen Nachfrage nach Baugrundstücken ist somit eine Ausweisung eines neuen Baugebietes in Lette dringend geboten. Dafür stehen insgesamt vier Bereiche zur Verfügung, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen. Diese Flächen werden im Folgenden dargestellt und nach unterschiedlichen Kriterien bewertet. Die ersten beiden Flächen sind dem Innenbereich zuzuordnen, die folgenden Flächen liegen im Außenbereich.

A Bereich Wulferhooksweg / Bahnhofsallee

Die Flächen werden im derzeitigen Flächennutzungsplan teils als gewerbliche, teils als Wohnbauflächen dargestellt. Die Neuausweisung von Wohnbauland setzt zunächst eine Neuordnung der gewerblichen Flächen voraus. Der Standort ist in die Ortsstruktur integriert und liegt sehr günstig zu den Schulen und zum Letter Bahnhaltdepunkt. Insgesamt können hier ca. 1,9 ha Wohnbauland entwickelt werden. Die Flächen werden heute als Weideflächen genutzt und zeichnen sich durch einen reichhaltigen Gehölzbestand aus. Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverfügung, der gewerblichen Tätigkeiten und einer zurzeit in Bearbeitung befindlichen Artenschutzproblematik (Entwicklung von Steinkauz-Ersatzrevieren) muss hier von einer kurzfristigen Baulandentwicklung abgesehen werden; die Fläche stellt eine mittelfristige Reserve dar, wenn das Artenschutzproblem gelöst ist..

B Bereich Wulferhooksweg Nord

Die Flächen zwischen Wulferhooksweg, Lindenstraße, Reismannstraße und Amselweg werden im derzeitigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Standort liegt ebenfalls sehr günstig zu den Schulen und zum Letter Bahnhaltdepunkt. Insgesamt stehen le-

D Bereich südlicher Ortsrand Lette – Meddingheide

Die Flächen werden innerhalb des Regionalplanes ‚Münsterland‘ bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Durch eine Baulandentwicklung würde der südliche Ortsrand von Lette städtebaulich sinnvoll arrondiert werden. Im derzeitigen Flächennutzungsplan werden die Flächen als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Der Standort liegt günstig zum Ortszentrum Lette, zu den Schulen und zum DB-Haltepunkt. Insgesamt stehen hier ca. 7,6 ha Fläche zur Baulandentwicklung zur Verfügung. Die Fläche wird heute ackerbaulich genutzt und weist darüber hinaus kaum Gehölzstrukturen auf. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Borkenberge außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Aufgrund der vorgenannten Bewertungen wird der Bereich ‚Meddingheide‘ aufgrund der Größe, der Lage, der möglichen Arrondierung und des geringen Eingriffs in den Naturhaushalt favorisiert.

In einem zweiten Teilbereich sollen die vorhandenen Betriebsflächen einer vorhandenen Tankstelle erweitert werden. Da der heutige Standort mit seiner Lage am nördlichen Ortseingang von Lette gut in die Ortsstruktur integriert ist und die Lage der Hierarchie des Straßennetzes entspricht, stellt sich die Frage alternativer Standorte nicht.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Die 73. Flächennutzungsplanänderung soll im Ortsteil Coesfeld-Lette für zwei Teilbereiche durchgeführt werden.

Der Teilbereich 1 im Süden des Ortsteils Lette umfasst eine Fläche von 7,6 ha. Der Änderungsbereich wird im Nordwesten von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kreuzstraße, im Nordosten von der Coesfelder Straße, im Südosten von einem Wirtschaftsweg parallel zur Kreuzstraße und im Südwesten von dem bestehenden Gewerbegebiet begrenzt. Der Bereich wird von den Straßen ‚Meddingheide‘ und Peilsweg gequert. Die Flächen werden bis auf die bebauten Grundstücke südwestlich der Straße ‚Meddingheide‘ derzeit als Acker genutzt. Der westliche Abschnitt dieses Teilbereiches entspricht dem Hauptteil des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘.

Der Teilbereich 2 im Norden des Ortsteils Lette umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Der Änderungsbereich wird im Nordosten von dem vorhandenen Wirtschaftsweg, der in nordwestlicher Verlängerung des Jansweges verläuft, begrenzt. Die östliche Grenze wird von der bestehenden Betriebsfläche der Tankstelle, die südöstliche Grenze von den Grundstücken an der Straße ‚Horstesch‘ vorgegeben. Die westliche Grenze verläuft ca. 25 m parallel zur westlichen Grenze der heutigen Betriebsfläche der Tankstelle. Die Fläche des Teilbereiches 2 wird heute ackerbaulich genutzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung werden innerhalb des Regionalplanes ‚Münsterland‘ des Regierungsbezirkes Münster konkretisiert. Der Teilbereich 1 liegt innerhalb des ‚Allgemeinen Siedlungsbereiches‘ (ASB). Auch der Teilbereich 2 kann aufgrund der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Regionalplanes dem ‚Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet‘ werden.

Gemäß Regionalplan, Stand 27.06.2014, steht der Stadt Coesfeld entsprechend dem Flächenbedarfskonto, Tab. III-1, ein bisher nicht verorteter Bedarf von 24 ha ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ zu.

3.2 Landschaftsplan

Der Teilbereich 1 der 73. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Borkenberge, der Teilbereich 2 innerhalb des Landschaftsplanes Coesfelder Heide – Flamtschen. Beide Teilbereiche liegen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Innerhalb der Teilbereiche der 73. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

4. Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Im heute gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wird der Teilbereich 1 der 73. Flächennutzungsplanänderung im Abschnitt zwischen ‚Meddingheide‘ und Coesfelder Straße als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Der Abschnitt südwestlich der Straße ‚Meddingheide‘ wird als ‚Mischgebiet‘ dargestellt.

Der Teilbereich 2 wird im heute gültigen Flächennutzungsplan als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

5. Ziel der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

Wesentliches Ziel der Änderung innerhalb des Teilbereiches 1 ist die Ermöglichung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Damit soll die bestehende Nachfrage befriedigt, der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt, die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt und die Eigentumsbildung gefördert werden. Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung und zur Gewährleistung der vorgenannten Ziele sollen daher unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Teilbereich 1 der 73. Flächennutzungsplanänderung zwischen ‚Meddingheide‘ und Coesfelder Straße Wohnbauflächen dargestellt werden.

Im Bereich westlich der Straße ‚Meddingheide‘ dient die geplante Darstellung einer privaten Grünfläche und der Flächen für die Landwirtschaft der Vernetzung des Landschaftsraumes mit den ortsinternen Grünflächen und der weitestgehenden Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen, hervorgerufen durch die an das bestehende Gewerbegebiet heranrückenden Wohnbauflächen. Damit soll dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen Genüge getan werden.

Somit ergeben sich für den Teilbereich 1 folgende Änderungen:

- Darstellung von Wohnbauflächen zwischen ‚Meddingheide‘ und Coesfelder Straße
- Darstellung von Wohnbauflächen für die bebauten Flurstücksanteile südwestlich der ‚Meddingheide‘
- Darstellung von privaten Grünflächen südwestlich der vorgenannten Wohnbauflächen
- Darstellung von ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ für die verbleibenden Flächen südwestlich der ‚Meddingheide‘

Zielen der angestrebten Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Teilbereiches 2 ist die Schaffung von Betriebsflächen für eine wohngebietsverträgliche Erweiterung der östlich angrenzenden Tankstelle. Daraus ergibt sich für den Teilbereich 2 folgende Änderung:

- Darstellung von Wohnbauflächen für den gesamten zweiten Teilbereich

6. Erschließung und Entwässerung

Der westliche Abschnitt des Teilbereiches 1 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137, der im Parallelverfahren aufgestellt werden soll. Die Erschließung soll hier über zwei parallele Straßen erfolgen, die sowohl an den Peilsweg als auch an die ‚Meddingheide‘ zweifach angeschlossen werden. Der östliche Abschnitt soll über ein entsprechendes Straßensystem vom Peilsweg und von der Coesfelder Straße aus erschlossen werden.

Aufgrund der sehr geringen Belastungszahlen durch die zukünftigen Baugebiete kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Verkehre über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden können. Ebenso sind keine Probleme mit der Leistungsfähigkeit in den Knotenpunkten weder im Inneren der Wohngebiete noch in den Anschlüssen an das übergeordnete Straßennetz zu erwarten.

Der vorhandene Wirtschaftsweg entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches soll ausgebaut und bis zur Coesfelder Straße verlängert werden. Der Weg soll lediglich dem Wirtschaftsverkehr dienen und dem landwirtschaftlichen Verkehr die Zufahrt zum Gewerbegebiet Lette-Süd ermöglichen, um damit die Kreuzstraße zu entlasten.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu

verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser soll einem zentralen Rückhaltebecken unmittelbar nordöstlich der ‚Meddingheide‘ mit einem Überlauf zum Bühlbach zugeführt werden. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die vorhandenen Kanäle gewährleistet. Die Schmutzwasservorflut ist im Weiteren über das Hauptpumpwerk Lette zur Kläranlage Coesfeld sichergestellt.

Für den Teilbereich 2 wird keine zusätzliche öffentliche Erschließung und Entwässerung erforderlich werden, weil die Fläche unmittelbar an das östlich angrenzende Grundstück angebunden werden soll.

7. Grünordnung

Der Teilbereich 1 soll zur Schaffung eines harmonischen Übergangs in den Landschaftsraum Richtung Südosten eingegrünt werden. Dafür werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf entsprechenden öffentlichen Flächen die Anlage eines Wegeseitengrabens und begleitende Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Auf den privaten Grundstücksflächen sollen zum Landschaftsrand Heckenpflanzungen festgesetzt werden.

Der Teilbereich 2 soll zum westlichen und nördlichen Landschaftsrand hin ebenfalls eingegrünt werden.

8. Immissionsschutz

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf dem südöstlichen angrenzenden Wirtschaftsweg werden innerhalb der Wohnbauflächen in den angrenzenden Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Eine entsprechende Regelung erfolgt in den nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanungen. Insgesamt führt das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen erheblichen Veränderungen der heutigen Lärmsituation in den angrenzenden Wohngebieten. Auch aus der Bahnstrecke Dortmund – Enschede resultieren keine Schallschutzmaßnahmen in den zukünftigen Wohnbauflächen.

Im Umfeld des Teilbereiches 1 westlicher Abschnitt befinden sich sieben landwirtschaftliche Betriebe, deren Geruchsmissionen sich auf die Wohnbauflächen auswirken könnten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 137 wurde in einer entsprechenden Berechnung keine Überschreitung des Grenzwertes von 0,10 festgestellt.

Für den Teilbereich 2 ist im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen, dass die zukünftige Nutzung dieser Flächen wohngebietsverträglich ist.

9. Artenschutz

Nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW ist die Planung mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wie auch der FFH-Richtlinie ist zu überprüfen, ob von den geplanten Flächeninanspruchnahmen schützenswerte planungsrelevante Arten betroffen sein werden. Entsprechende Artenschutzvorprüfungen wurden durch das Büro für Umweltpflege Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2016, durchgeführt. Insgesamt wird für keine Tierart ein zwingendes Bedürfnis gesehen, weitere Untersuchungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung zu veranlassen. Zur Rechtssicherheit wird allerdings empfohlen zu prüfen, ob ein Steinkauz die Kopfweiden, die ca. 50 m südlich des Teilbereiches stehen, zur Brut nutzt. Ansonsten kann ein Vorkommen von geschützten planungsrelevanten Tierarten mit Ausnahme der Feldlerche in den Änderungsbereichen ausgeschlossen werden. Bei der Feldlerche wird durch die Inanspruchnahme der Flächen der Erhaltungszustand der lokalen Population keinesfalls gefährdet.

10. Sonstige Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden für den Teilbereich 1 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert. Für den Teilbereich 2 wird im Rahmen des Umweltberichtes eine übersichtliche Bilanzierung erstellt. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Die Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Erschließungsträger vertraglich vereinbart.

11. Sonstige Belange

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe unverzüglich zu melden sind.

Im Rahmen erster Sondierungen sind im Teilbereich keine Vorkommen von Kampfmitteln festgestellt worden. In den nachgeordneten Bebauungsplänen wird darauf hingewiesen, dass bei Fund verdächtiger Gegenstände unmittelbar der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist.

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Angaben zum Standort

Die 73. Flächennutzungsplanänderung soll im Ortsteil Coesfeld-Lette für zwei Teilbereiche durchgeführt werden.

Der Teilbereich 1 im Süden des Ortsteils Lette umfasst eine Fläche von 7,6 ha. Der Änderungsbereich wird im Nordwesten von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kreuzstraße, im Nordosten von der Coesfelder Straße, im Südosten von einem Wirtschaftsweg parallel zur Kreuzstraße und im Südwesten von dem bestehenden Gewerbegebiet begrenzt. Der Bereich wird von den Straßen ‚Meddingheide‘ und Peilsweg gequert. Die Flächen werden bis auf die bebauten Grundstücke südwestlich der Straße ‚Meddingheide‘ derzeit als Acker genutzt.

Der westliche Abschnitt dieses Teilbereiches entspricht dem Hauptteil des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘.

Der Teilbereich 2 im Norden des Ortsteils Lette umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Der Änderungsbereich wird im Nordosten von dem vorhandenen Wirtschaftsweg, der in nordwestlicher Verlängerung des Jansweges verläuft, begrenzt. Die östliche Grenze wird von der bestehenden Betriebsfläche der Tankstelle, die südöstliche Grenze von den Grundstücken an der Straße ‚Horstesch‘ vorgegeben. Die westliche Grenze verläuft ca. 25 m parallel zur westlichen Grenze der heutigen Betriebsfläche der Tankstelle. Die Fläche des Teilbereiches 2 wird heute ackerbaulich genutzt.

Wichtigste Ziele

Durch die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes soll innerhalb des Teilbereiches 1 die hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden.

In einem zweiten Teilbereich sollen die vorhandenen Betriebsflächen einer vorhandenen Tankstelle erweitert werden.

Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche beider Teilbereiche beträgt ca. 7,8 ha. Die voraussichtlichen zusätzlichen Bodenversiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen werden ca. 3,8 ha betragen.

Inhalt und Beschreibung der Darstellungen

Innerhalb des Teilbereiches 1 sollen zukünftig vorrangig Wohnbauflächen dargestellt werden. Im Bereich südwestlich der ‚Meddingheide‘ sollen Wohnbauflächen, private Grünflächen und ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt werden. Durch die Änderung können innerhalb des Teilbereiches 1 zukünftig insgesamt ca. 85 Einzelhäuser entstehen.

Innerhalb des Teilbereiches 2 wird zukünftig eine Versiegelung von ca. 1,2 ha ermöglicht.

1.2 Umweltschutzziele

Fachgesetze

Aufgrund der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Vermeidung und der Ausgleich sind nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Zudem sind die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Fachplanungen

Der Teilbereich 1 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Borkenberge, der Teilbereich 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Rorup. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Situationsbeschreibung

Die durch die 73. Flächennutzungsplanänderung am südlichen und nördlichen Rand von Lette beanspruchte Fläche am südlichen Rand des Ortsteils hat aufgrund der heutigen vorrangig ackerbaulichen Nutzung keine hohe Bedeutung für die angrenzende Bevölkerung. Lediglich im westlichen Teilbereich westlich der Meddingheide befinden sich Hausgartenflächen, die eine reichhaltigere Gehölzstruktur aufweisen.

Die Anwohner insbesondere der Kreuzstraße nördlich des Plangebietes genießen heute einen freien Blick in die offene Feldflur. Die Grundstücke sind jedoch aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus resultierenden Immissionen wie Gerüche und Lärm landwirtschaftlicher Maschinen vorbelastet.

Der westliche Teilbereich des Änderungsbereiches liegt im Einflussbereich des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Lette-Süd. Die Anwohner des östlichen Abschnittes der Straße ‚Horstesch‘ haben heute einen uneingeschränkten Ausblick in die freie Landschaft.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Realisierung des Änderungsbereiches wird ca. 85 Familien ein hochwertiges Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geboten. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und der offenen Bauweise wird eine hohe Wohnqualität geschaffen, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner dient.

Voraussetzung für gesundes Wohnen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ eingehalten werden.

Zur Überprüfung wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, Januar 2016 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Gemäß dieser Untersuchung sind aufgrund des zukünftigen Verkehrslärms des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Lärmeintrags notwendig.

Insgesamt führt das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen erheblichen Veränderungen der heutigen Lärmsituation in den angrenzenden Wohngebieten. Auch aus der Bahnstrecke Dortmund – Enschede resultieren keine Schallschutzmaßnahmen in den zukünftigen Wohnbauflächen.

Die Vorbelastung der Bestandsbebauung durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird sich aufgrund der Nutzungsänderung verbessern. Für die zukünftige Bebauung ist am südlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende Belastung anzunehmen.

Durch die Änderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird Familien ein hochwertiges Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geboten, das der Regeneration der zukünftigen Bewohner dient. Durch die Planung wird sich das heutige Landschaftsbild am Ortsrand ändern und die Bebauung in den Vordergrund treten. Bestehende Naherholungsfunktionen werden durch die Anknüpfung an das vorhandene Wegenetz aufrechterhalten. Die Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt im Ergebnis nicht als erheblich zu betrachten.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Situationsbeschreibung

Die beiden Änderungsbereiche werden heute bis auf die Hausgärten westlich der ‚Meddingheide‘ ackerbaulich genutzt. Die Ackerflächen weisen nur sehr schwache anderweitige Strukturen auf und bieten der Fauna nur bedingt Lebensräume.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen werden Eingriffe in den heutigen Naturhaushalt vorbereitet. Die detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen werden für den Teilbereich 1 im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne vorgenommen.

Der Teilbereich 2 wird heute ackerbaulich genutzt. Die zukünftige Versiegelung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei 60 %. Bei einer Eingrünung im Westen und Norden (Fläche ca. 350 m²) ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

- Bestand: 1.870 m ² x Grundwert 2 (Ackerflächen)	3.740
- Planung: 1.120 m ² x Grundwert 0 (Versiegelte Flächen)	-
350 m ² x Grundwert 5 (Hecken)	1.750
400 m ² x Grundwert 2 (Sonstige Grünflächen)	800
- Differenz:	- 1.190

Daraus folgt, dass bei Inanspruchnahme der Teilfläche 2 ca. 1.190 Punkte extern auszugleichen sind.

Das Vorkommen schützenswerter relevanter Arten wurde im Rahmen von Artenschutzvorprüfungen geprüft. Entsprechende Artenschutzvorprüfungen wurden durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2016, durchgeführt. Insgesamt wird für keine Tierart ein zwingendes Bedürfnis gesehen, weitere Untersuchungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung zu veranlassen. Zur Rechtssicherheit wird allerdings empfohlen zu prüfen, ob ein Steinkauz die Kopfweiden, die ca. 50 m südlich des Teilbereiches stehen, zur Brut nutzt. Ansonsten kann ein Vorkommen von ge-

schützten planungsrelevanten Tierarten mit Ausnahme der Feldlerche in den Änderungsbereichen ausgeschlossen werden. Bei der Feldlerche wird durch die Inanspruchnahme der Flächen der Erhaltungszustand der lokalen Population keinesfalls gefährdet.

2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Situationsbeschreibung

Die Bodenfunktionen innerhalb des Änderungsbereiches wurden insbesondere im Bereich der ackerbaulich genutzten Flächen anthropogen verändert und durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt. Die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist von geringer Qualität.

Gemäß des Baugrundgutachtens des Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GbR, Münster, November 2014, besteht der Oberboden im westlichen Abschnitt des Teilbereiches 1 aus teils nichtbindigen, teils leicht bindigen Sanden der Fein- und Mittelsand-Fraktion mit einem deutlich erhöhten Humusanteil. Der Oberboden ist offensichtlich durch die ackerbauliche Nutzung anthropogen umgelagert. Unterhalb der Oberböden wurden überwiegend leicht bindige Sande erbohrt, bereichsweise auch mäßig bindige bis bindige, zudem z.T. verlehnte Sande.

Gemäß der ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW‘ des geologischen Dienstes NRW liegen im östlichen Abschnitt der 73. FNP-Änderung, Teil 1 sehr schutzwürdige Böden vor. Dabei handelt es sich um ‚Plaggenesche‘ mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Dieser Boden ist ‚Archiv der Natur- und Kunstgeschichte‘ und erfüllt durch diese Bodenfunktion im besonderen Maß Leistungen im Naturhaushalt.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Aufgrund der heute nicht vorhandenen Versiegelung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und einer Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch die zukünftige Versiegelung wird die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers eingeschränkt. Diese Einschränkung wird dadurch gemindert, dass das Oberflächenwasser gesammelt und einem offenen Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Bühlbach zugeführt wird. Die sehr schutzwürdigen Böden werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen der nachgeordneten Bebauungspläne mit einem entsprechenden Korrekturfaktor berücksichtigt.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Aufgrund der heute vorwiegenden ackerbaulichen Nutzung ist der Geltungsbereich des 73. Flächennutzungsplanänderung durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die Bedeutung als Austauschgebiet ist jedoch aufgrund der geringen topographischen Unterschiede als sehr gering einzustufen. Die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu möglichen Geruchsbelästigungen durch Düngung dieser Flächen.

Im Umkreis von 600 m um den Teilbereich 1 befinden sich insgesamt sieben landwirtschaftliche Betriebe, die für eine Beurteilung gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie relevant sind.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Aufgrund der gering geneigten Topographie und der geringen Gebäudedichte und -höhen ist nicht davon auszugehen, dass durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation in den nördlich angrenzenden Wohngebieten negativ beeinflusst wird. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftbewegungen zu erwarten.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches wird sich die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch entsprechende Geruchsimmisionen verbessern. Diese Beeinträchtigung wird jedoch weiterhin für die Bewohner der südlichen Bebauung des Änderungsbereiches Gültigkeit haben.

Zur Prüfung, ob in Einklang mit der Landwirtschaft zusätzliches Wohnbauland immissionsverträglich geschaffen werden kann, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen entsprechende Geruchsgutachten gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie erstellt. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 entsprechend dem westlichen Abschnitt des Teilbereiches 1 wurde keine Überschreitung des Grenzwertes von 0,10 festgestellt. Insgesamt sind durch die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Situationsbeschreibung

Der südliche Ortsrand im Teilbereich 1 der 73. Flächennutzungsplanänderung wird durch die gradlinige rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Kreuzstraße geprägt. Der Bereich wird heute als ‚Lücke‘ zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd und dem Wohngebiet ‚Großer Esch‘ wahrgenommen.

Der nördliche Ortsrand im Teilbereich 2 wird heute durch die abgestufte Bebauung geprägt, die sich mit zunehmender Nähe zur Coesfelder Straße Richtung Norden verschiebt. Beide Teilbereiche werden durch ausgeräumte Ackerflächen bestimmt.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Die durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Bebauung in den Teilbereichen 1 und 2 wird zu einer Verschiebung des Ortsrandes und damit zu einer Änderung des Landschaftsbildes führen. Diese Änderung ist jedoch nicht als erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Landschaft zu bezeichnen.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Änderungsbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

In den nachgeordneten verbindlichen Bauleitplänen wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit unverzüglich der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster zu melden sind. Insgesamt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Durch die beabsichtigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind keine sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu den vorgenannten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Beibehaltung der heutigen Flächennutzungsplandarstellung hätte die langfristige Erhaltung der heutigen Ackerflächen zur Folge. Daraus würde

jedoch aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland eine anderweitige, voraussichtlich ungünstigere Lage von Wohnbauflächen entstehen, die eventuell größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt hätte, umfangreichere Lärmschutzmaßnahmen erfordern würde oder städtebaulich nicht in die Ortsstruktur integriert wäre. Angrenzend an den Teilbereich 2 könnte der heutige Standort des Tankstellenbetriebes nicht gesichert werden. Durch die 73. Flächennutzungsplanänderung werden lediglich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BNatSchG auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu beurteilen.

Einzelne Maßnahmen im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nachfolgend konkretisiert.

Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität soll eine geringe Bebauungsdichte und eine offene Bauweise vorrangig für Einzelhäuser festgesetzt werden. Zur Reduzierung der Versiegelung sollen die Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch notwendige Maß reduziert werden. Durch die Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl und einer offenen Bauweise vorrangig für Einzelhäuser wird ebenfalls die Versiegelung reduziert und die Durchgrünung gefördert. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und einem zentralen Regenrückhaltebecken zugeführt. Flächenanteile südwestlich der ‚Meddingheide‘ werden als private Grünflächen und als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Coesfeld rechtfertigt die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in vorliegender Größenordnung. Die Nachfrage kann durch zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentialen und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden, zumal die vorhandenen Möglichkeiten nicht den heutigen Wohnbedürfnissen nach einer Einfamilienhausbebauung mit Garten entsprechen. Somit kommt zur Bereitstellung der notwendigen Grundstücke nur eine Flächenneuanspruchnahme in Frage.

Für eine Neuanspruchnahme sollten jedoch nur Flächen genutzt werden, die in günstiger Entfernung zum Ortszentrum Lette und zu sozialen Infrastruktureinrichtungen liegen, die verkehrstechnisch gut

angebunden werden können und die landschaftsökologisch einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen. Unter den vorgenannten Aspekten und unter dem Aspekt der Arrondierungsmöglichkeit bietet sich der Teilbereich 1 für eine Wohnflächenentwicklung an.

Mit dem Teilbereich 2 sollen die vorhandenen Betriebsflächen einer vorhandenen Tankstelle an der Coesfelder Straße erweitert werden. Da der heutige Standort gut in die Ortsstruktur integriert ist und die Lage der Hierarchie des Straßennetzes entspricht, stellt sich die Frage alternativer Standorte nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Innerhalb der 73. Flächennutzungsplanänderung werden keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Somit entfällt die Überprüfung der Realisierung entsprechender Maßnahmen.

3.2 Zusammenfassung

Durch die 73. Flächennutzungsplanänderung werden im Teilbereich 1 ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ in ‚Wohnbauflächen‘ geändert. Des Weiteren wird ein Mischgebiet in Wohnbauflächen, private Grünflächen und ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ aufgeteilt. Im Teilbereich 2 werden ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ zukünftig als ‚Wohnbauflächen‘ dargestellt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit Hilfe eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden vorrangig in den Umweltberichten der nachgeordneten Bebauungspläne aufgeführt. Die Umweltprüfung zeigt, dass die Flächennutzungsplanänderung ohne erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen umgesetzt werden kann.