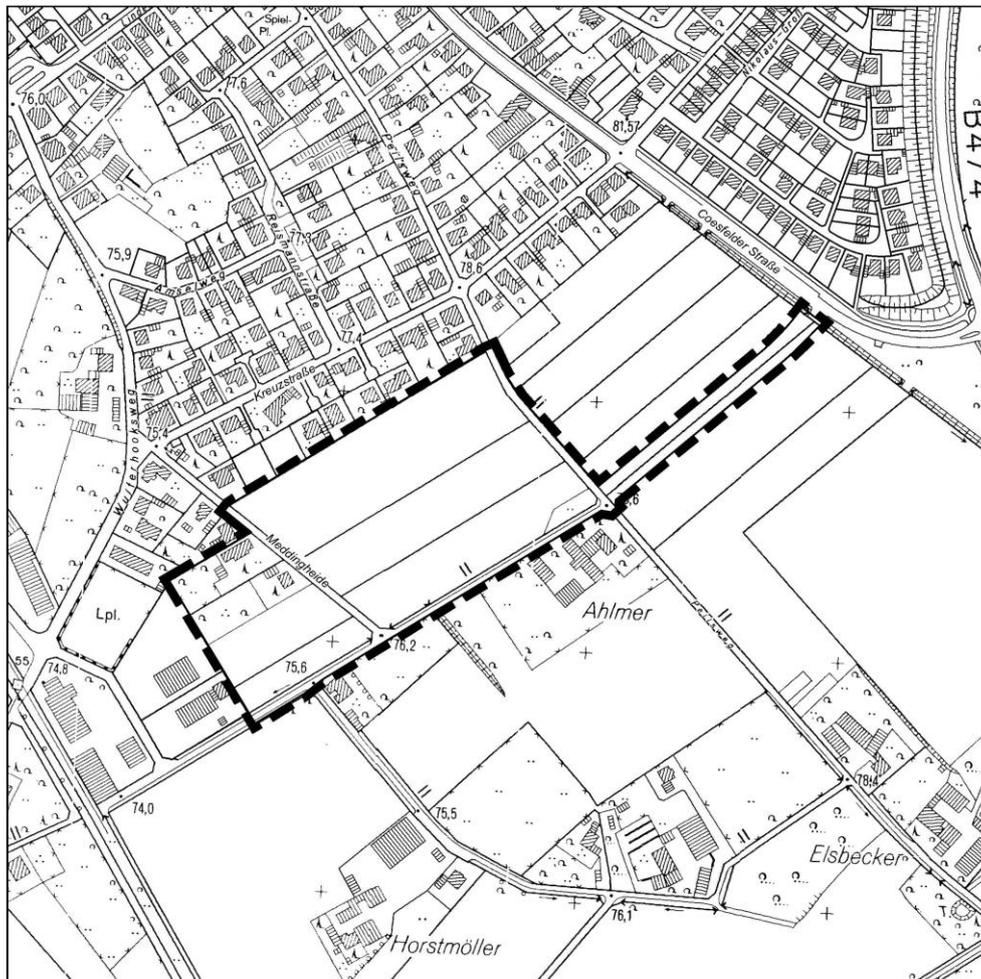


**BEBAUUNGSPLAN NR. 137
-WOHNGEBIET MEDDINGHEIDE I-**

BEGRÜNDUNG



STAND 07. Juni 2016

INHALTSVERZEICHNIS

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Lage und Größe des Plangebietes

2. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

3.2 Erforderlichkeit der Planung

3.3 Städtebauliches Konzept

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

4.5 Nebenanlagen

4.6 Stellplätze und Garagen

4.7 Verkehrsflächen

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.9 Schallschutzmaßnahmen

4.10 Grünflächen

4.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

4.12 Begründung örtlicher Bauvorschriften

5. Verkehrliche Auswirkungen der Planung

6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

7.2 Klimaschutz

7.3 Schutz der biologischen Vielfalt, Artenschutz

7.4 Bodenschutz

8. Sonstige Belange

8.1 Bodendenkmäler

8.2 Kampfmittel

9. Kosten

10. Flächenbilanz

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
 - 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 Erneuerbare Energien
 - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.2 Entwicklungsprognosen
 - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 2.3.1 Standort
 - 2.3.2 Planinhalt

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Grundlagen und technische Verfahren
- 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.3 Zusammenfassung

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘ liegt am südlichen Rand des Ortsteils Lette im Bereich zwischen der Kreuzstraße, der Coesfelder Straße und dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet.

Der Hauptteil des Geltungsbereiches wird im Nordwesten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kreuzstraße, im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Peilswegs, im Südosten von der südlichen Grenze des Wirtschaftsweges parallel zur Kreuzstraße und im Südwesten von den rückwärtigen Grenzen gewerblich genutzter Grundstücke des Gewerbegebietes begrenzt.

Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches liegt beiderseits der Grenze der Flurstücke 102 und 104 in einer Gesamtbreite von 17 m zwischen dem Hauptteil des Geltungsbereiches und der Coesfelder Straße.

Das Plangebiet setzt sich aus Teilen der Flurstücke 17, 102 - 104, 110 und 114, alle Flur 15, Gemarkung Lette und aus den Flurstücken 123 - 125, 128, 129, 159, 267, 268 und teilweise die Flurstücke 70 und 126, Flur 17, Gemarkung Lette zusammen. Der gesamte Geltungsbereich wird heute bis auf zwei bebaute Grundstücke südwestlich der ‚Meddingheide‘ ackerbaulich genutzt. Der Hochpunkt des Plangebietes liegt im Nordosten an der Coesfelder Straße bei ca. 81,00 m über Normalhöhennull (NHN). Das Gelände fällt Richtung Südwesten auf ca. 75,10 m über NHN mit einem gleichmäßigen Gefälle ab. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5,2 ha. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes südwestlich der ‚Meddingheide‘ besteht aus giebel- bzw. traufständigen Einzelhäusern mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Die Bestandsbebauung nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Kreuzstraße setzt sich vorrangig aus eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach zusammen. Südöstlich des begrenzenden Wirtschaftsweges bzw. südwestlich des Peilsweges befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Alle vorgenannten Gebäude zeichnen sich vorwiegend durch das regionaltypische Mauerwerk in Klinkerbauweise aus.

Südöstlich des Plangebietes schließt sich der freie Landschaftsraum an. Das Plangebiet befindet sich in günstiger Entfernung zum Ortszentrum und zu den Schulen des Ortsteils. In lediglich ca. 350 m Entfernung liegt der DB-Haltepunkt Lette.

2. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Der Regionalplan ‚Münsterland‘ des Regierungsbezirkes Münster stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Borkenberge außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Der heutige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flächen zwischen ‚Meddingheide‘ und Peilsweg als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dar. Der

Bereich südwestlich der Straße ‚Meddingheide‘ wird als Mischgebiet dargestellt. Die Flächennutzungsplandarstellung soll im Rahmen der 73. FNP-Änderung entsprechend den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert werden. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes liegt im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 73 ‚Gewerbegebiet Lette-Süd‘ und im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 108 ‚Großer Esch‘, der hier Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe 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 dabei hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die in günstiger Entfernung zum Ortskern und zu den sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen liegen. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den südlichen Ortsrand von Lette eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der Ort sinnvoll arrondiert werden. Aufgrund der bisher un bebauten Flächen zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd im Westen und dem Wohngebiet ‚Großer Esch‘ im Osten bietet sich die bauliche Schließung dieses Bereiches an. Insbesondere die Nähe zum DB-Bahnhaltepunkt Lette verleiht dem Standort eine hohe Attraktivität.

3.2 Erforderlichkeit der Planung

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 Gebrauchtimmobiliien mit größeren Grundstücken werden Preise gefordert, die den Kauf unattraktiv machen. Zudem ist ein offensichtlicher Leerstand von Gebrauchtimmobiliien 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

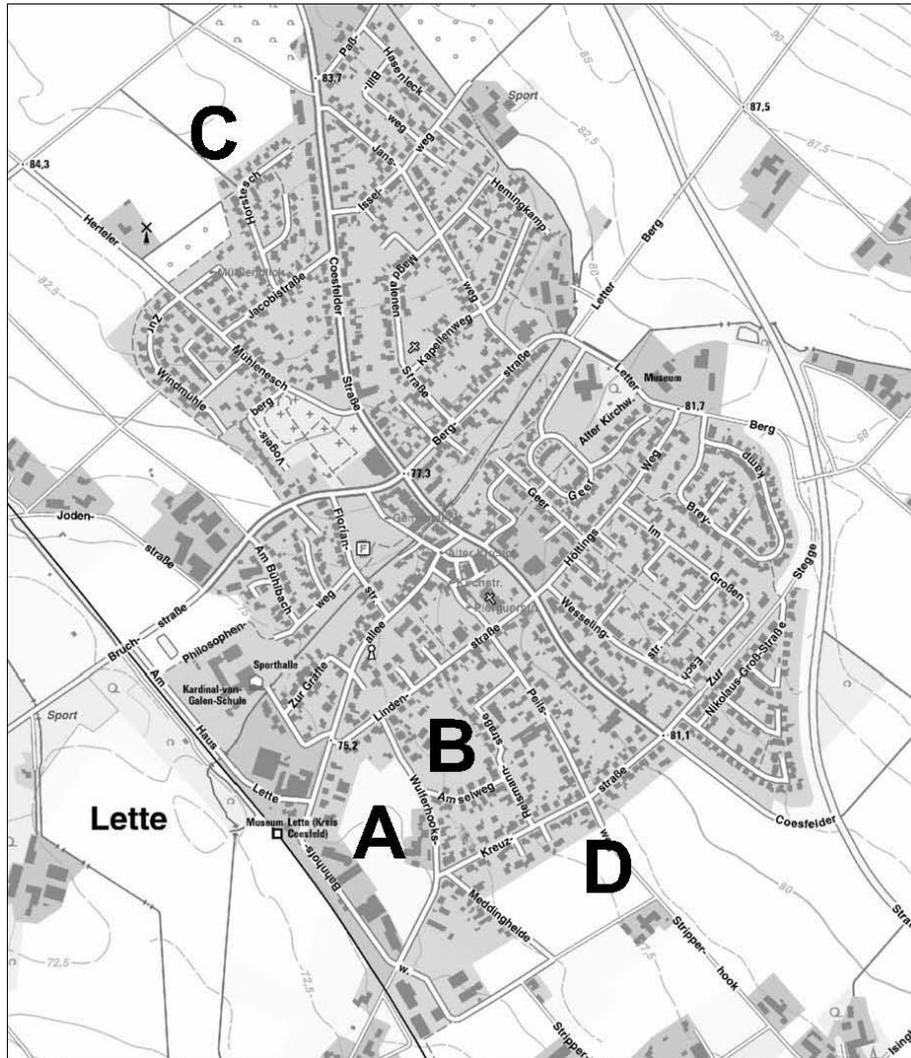
Die Flächen zwischen Wulferhooksweg, Lindenstraße, Reismannstraße und Amselweg werden im derzeitigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Standort liegt ebenfalls sehr günstig zu den Schulen und zum Letter Bahnhaltelpunkt. Insgesamt stehen lediglich 10.000 m² für die Neuausweisung von Wohnbauland zur Verfügung. Somit stellt die Fläche keine Alternative für eine ausreichende Baulandentwicklung dar. Die Fläche wird heute als Wiese genutzt und zeichnet sich durch einen reichhaltigen Gehölzbestand aus.

C Bereich nördlicher Ortsrand Lette

Potentielle Flächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lette liegen außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes ‚Münsterland‘ und außerhalb der Darstellung von Bauflächen des Flächennutzungsplanes. Eine Baulandentwicklung würde eine aufwendige Erschließung von der Coesfelder Straße aus erfordern und würde keine Arrondierung des Ortsrandes darstellen. Eine organische Siedlungsentwicklung entsprechend des Baulandbeschlusses der Stadt Coesfeld von 2006 wäre kaum zu realisieren. Die Anbindung an das Ortszentrum Lette und zum DB-Haltepunkt ist problematisch. Die Flächen werden heute ackerbaulich genutzt. Aufgrund der vorwiegend negativen Bewertung wird von einer Baulandentwicklung abgesehen.

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.

3.3 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht wird. Dabei sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die sich einerseits am Bestand orientieren, andererseits die heutigen Immobilienpreise berücksichtigen.

Die Flächen des Geltungsbereiches zwischen Meddingheide und Peilsweg werden über zwei parallele Straßen erschlossen, die zweifach an die ‚Meddingheide‘ und an den Peilsweg angebunden werden. Zur Gliederung der Straßen sind sowohl im Bereich der Planstraße 1 als auch im Bereich der Planstraße 2 geringfügige Versätze geplant.

In beiden Straßen sind auf kompletter Länge innenliegend Straßenbäume vorgesehen. Die interne Erschließung erfolgt über insgesamt fünf private kurze Stichstraßen, die im Rechtsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL-Flächen) festgesetzt werden sollen.

Die Flächen westlich der Meddingheide werden über eine Stichstraße in direkter Verlängerung der südlich geplanten Straße zwischen Meddingheide und Peilsweg und über die Meddingheide selbst erschlossen. Die Erschließung weiterer südwärts gelegener Flächen erfolgt über zwei private Stichstraßen, die entsprechend dem östlichen Teilbereich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt werden sollen.

Innerhalb des Plangebietes können zusätzlich zu den beiden bestehenden Wohngebäuden insgesamt ca. 63 Hauseinheiten mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden.

Sowohl nördlich der Planstraße 1 als auch entlang des Peilsweges zwischen den beiden neuen Straßeneinmündungen sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser ermöglicht werden. Ansonsten ist eine offene Bauweise nur für Einzelhäuser beabsichtigt. Für den östlichen Bereich zwischen den beiden Planstraßen ist generell eine Zweigeschossigkeit mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen vorgesehen. Nördlich der Planstraße 1 wird die maximale Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen reduziert, um hier angrenzend an die rückwärtigen Grundstücke an der Kreuzstraße ein harmonisches Neben-einander von Bestands- und Neubebauung zu gewährleisten. Südlich der Planstraße 2 soll die Geschossigkeit ebenfalls auf maximal ein Vollgeschoss reduziert werden, um einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen.

Entsprechend soll im westlichen Teilbereich zum Landschaftsrand ebenfalls eine Eingeschossigkeit festgesetzt werden. Im Übrigen westlichen Teilbereich wird die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Ausgenommen ist der Bereich unmittelbar östlich des Lärmschutzwalles. Hier wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt, die der Höhe des Lärmschutzwalles und damit einer Eingeschossigkeit entspricht. Zusätzlich ist ein gering geneigtes Satteldach zulässig.

Die festgesetzte Anordnung der Baufenster dient dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Grundstücke und durch die Gebäudestellung die Verschattung minimiert und für den überwiegenden Teil der Gebäude sichergestellt, dass sie gartenseitig Südwest- bis Südost-orientiert sind.

Westlich der ‚Meddingheide‘ soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden überbaubaren Flächen der Bestand gesichert und eine sinnvolle Weiterentwicklung eingeleitet werden. Voraussetzung für die Realisierbarkeit des westlichen Teilbereiches ist die Erstellung eines 3,00 m hohen Lärmschutzwalles zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd und den geplanten Wohngebieten.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze soll der vorhandene Wirtschaftsweg Richtung 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.

Das Niederschlagswasser des östlichen Teilbereiches soll einem muldenartigen Regenrückhaltebecken östlich der Meddingheide zugeführt werden. Das Niederschlagswasser des westlichen Teilbereiches wird gesammelt und unterhalb einer Fläche, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wird, einer Versickerungsanlage westlich des Lärmschutzwalles zugeführt. Einzelne Grundstücke binden unmittelbar an diese Versickerungsanlage an. Entlang des Wirtschaftsweges ist auf gesamter Länge auf der Nordseite ein ca. 8,50 m breiter Grünstreifen für einen Wegeseitengraben vorgesehen. In den vorgenannten Flächen sollen zusätzlich Gehölzanzpflanzungen vorgenommen werden. Die allgemeinen Wohngebiete sollen Richtung Südosten und Nordosten durch eine Heckenpflanzung zum Landschaftsraum hin eingefasst werden.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart insbesondere des nördlich angrenzenden Gebiets innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten, ‚Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen. Im Bereich westlich der ‚Meddingheide‘ werden aufgrund der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet und der separaten Lage lediglich Tankstellen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl einheitlich mit 0,35 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht einerseits eine angemessene Nutzung der Grundstücke, andererseits wird die Versiegelung reduziert und ein grüneprägter Übergang zum Landschaftsraum geschaffen. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird generell bis zu 50 % zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes werden zwischen den beiden Planstraßen beziehungsweise nördlich der Planstraße 3 maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und

trägt zu einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Innerhalb des WA₃ nördlich der Planstraße 1 wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um einen fließenden Übergang zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung herzustellen. Im Bereich südlich der Planstraßen 2 und 3 wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um einen verträglichen und harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen. Unmittelbar östlich des Lärmschutzwalles wird lediglich eine eingeschossige Bebauung zugelassen, um Aufenthaltsräume oberhalb der Höhe des Lärmschutzwalles auszuschließen.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das ortsrantypische Ortsbild ein, das sich durch einen grüngerprägten Charakter auszeichnet. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich für die WA₁₋₄ jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar angrenzend an das Grundstück. Für das WA₅ wird die mittlere Höhe des angrenzenden Lärmschutzwallfußes an den jeweiligen Grundstücken innerhalb des WA₅ als Bezugshöhe herangezogen.

Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe in Verbindung mit einem geringgeneigten Dach unmittelbar östlich des Lärmschutzwalles soll ausgeschlossen werden, dass hier Aufenthaltsräume oberhalb der Höhe des Lärmschutzwalles entstehen können.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Landschaftsrand wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine standortentsprechende Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird dahingehend differenziert, dass innerhalb des WA₃ nördlich der Planstraße 1 und entlang des Peilsweges zwischen den beiden Straßeneinmündungen Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Ansonsten sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und weitestgehend durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 3,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Baufenster werden derartig platziert, dass neben Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche entstehen. Des Weiteren wird durch die Lage der überbaubaren Flächen die Besonnung der den Gärten zugewandten Gebäudeseiten begünstigt.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird weitestgehend mit 14,00 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt.

Innerhalb des WA₂ unmittelbar westlich der ‚Meddingheide‘ ist eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 18,00 m vorgesehen. Diese Tiefe resultiert aus den größeren Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der Absicht, hier aufgrund der schräg angeschnittenen Grundstücksflächen eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten generell auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht. Die Festsetzung dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf reduziert werden.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung in den Vorgartenbereichen eingeschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Abfallbehälter einzuhausen und zu begrünen.

4.6 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken.

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu realisieren. Zusätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Sicherstellung vernetzter Gehölzanpflanzungen in Form von Hecken ist generell zwischen Garagen und seitlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

4.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des östlichen Teilbereiches des Plangebietes erfolgt über zwei parallele Straßen, die zweifach sowohl an die ‚Meddingheide‘ als auch an den Peilsweg angebunden werden. Die Erschließung des westlichen Teilbereiches ist über eine Stichstraße in westlicher Verlängerung der Planstraße 2 mit entsprechender Wendeanlage geplant.

Die Straßenbreiten sind mit Längsparkplätzen in 8,00 m Breite, ansonsten in 5,50 m Breite vorgesehen. Die GFL-Flächen sind aufgrund der geringen Anzahl anliegender Grundstücke in 4,00 m Breite geplant.

Generell ist aufgrund der geringen Anzahl von Grundstückszufahrten der Parkstreifen auf der Innenseite der Straßen bzw. auf der Nordseite

der Planstraße 3 vorgesehen. Daraus ergibt sich eine einheitliche Baumstellung.

Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung soll als Mischfläche erfolgen, bleibt aber im Detail der Ausführungsplanung überlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden lediglich die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes im Verkehrsnetz wird der Ausbau der für die innere Erschließung des Gebietes erforderlichen Straßen als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Hierfür ist eine den Aufenthaltscharakter verdeutlichende und das Geschwindigkeitsniveau senkende Gestaltung sicherzustellen.

Für die Besucher des Plangebietes werden nach derzeitigem Planungsstand insgesamt ca. 36 öffentliche Parkplätze angeboten, so dass bei ca. 65 Hauseinheiten der Stellplatzschlüssel bei ca. 0,55 Parkplätzen pro Hauseinheit liegen wird.

Die ‚Meddingheide‘ und der Peilsweg verbleiben in ihren heutigen Flurstücksbreiten. Der Peilsweg soll auf 8,00 m verbreitert werden, wenn das Baugebiet ‚Meddingheide II‘ entwickelt wird. Die planungsrechtliche Absicherung der Verbreiterung der Verkehrsfläche erfolgt mit dem entsprechenden Bebauungsplan.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der internen Erschließung in Form kurzer Stichstraßen werden mit den GFL₁ bis GFL₈ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger und zugunsten der Betreiber von Versorgungsleitungen festgesetzt.

Im Bereich des GFL₈ dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können. Die Überbauung des Regenwasserkanals mit einem Carport ist zulässig, eine Bepflanzung mit stark wurzelnden Gehölzen ist ausgeschlossen.

4.9 Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmauswirkungen des angrenzenden Wirtschaftsweges und der Bahnstrecke, die Zusatzbelastung durch den Verkehrslärm des geplanten Wohnquartiers und die zu erwartenden Lärmbelastungen im westlichen Planbereich durch die Einwirkungen gewerblicher Anlagen wurden in einem Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden April 2016) untersucht. Laut Gutachten sind wegen des Verkehrslärms des Wirtschaftsweges Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig. Ebenso erfordern die Einwirkungen des westlich gelegenen Gewerbegebietes aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen.

Zum Schutz vor dem zu erwartenden Verkehrslärm müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) II und III bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Ge-

bäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den Lärmpegelbereichen (DIN 4109/11.89 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Tabelle 8) erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereich II und III ein Schalldämm-Maß von 35 dB(A) für Wohnräume bzw. 40 dB(A) und von 30 dB(A) für Büroräume aufweisen. Zudem sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II und III mit Ausrichtung zum Wirtschaftsweg schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämm-Maße für Außenbauteile angesetzt werden können.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Lette-Süd und der heranrückenden Wohnbebauung werden gemäß dem oben genannten Schallgutachten die Richtwerte der TA-Lärm mit 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Deshalb ist als aktive Schallschutzmaßnahme ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes erforderlich. Damit werden die Freibereiche und die Erdgeschosszonen hinreichend geschützt. Aufgrund der maximalen Traufhöhe und der geringen Dachneigung für die Bebauung unmittelbar östlich des Walls sollen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung wird planungsrechtlich festgesetzt, dass Aufenthaltsräume oberhalb der Traufhöhe ausgeschlossen sind.

Ansonsten sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 ‚Gewerbegebiet Lette Süd‘ die Abstandsklassen entsprechend der Festsetzungen einzuhalten.

4.10 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche A

Zur Strukturierung des Plangebietes und zur Verknüpfung mit dem freien Landschaftsraum werden unmittelbar östlich der ‚Meddingheide‘ öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll ein muldenartiges Regenrückhaltebecken angelegt werden, um hier im Falle von Starkregenereignissen das Regenwasser zu sammeln und sukzessive in das Grabensystem südlich des Raiffeisengeländes abzuleiten. Zusätzlich ist innerhalb dieser Fläche der Standort eines Schmutzwasserpumpwerkes mit den entsprechenden Zu- und Ableitungen zulässig. Der Standort wird untererdig angelegt. Des Weiteren sind hier standortverträgliche Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Damit soll ein grünteprägtiger Übergang zwischen Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken und dem Landschaftsraum geschaffen werden.

Öffentliche Grünflächen B

Unmittelbar nördlich des südlich gelegenen Wirtschaftsweges wird auf dessen gesamter Länge ein begleitender Grünstreifen in einer Breite von ca. 8,50 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll in möglichst bewegter Form ein Wegeseitengraben zur Entwässerung des Wirtschaftsweges angelegt werden. Nicht für den Graben genutzte Flächen sollen für Gehölzpflanzungen vorgesehen werden.

Öffentliche Grünfläche C

Zwischen Lärmschutzwall und angrenzendem Gewerbegebiet wird eine 7,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Versickerungsanlage für die Wohnbebauung westlich der Meddingheide ausgebaut wird. Die Versickerungsanlage soll möglichst naturnah als Mulde angelegt werden. Die Fläche ist insgesamt mit einer Gräser- / Wildkräutermischung für feuchte Lagen einzusäen.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall dient in ihrer Gesamtbreite von 10,00 m einem 3,00 m hohen Lärmschutzwall. Die Fläche wird auf der westlichen Seite als öffentliche Grünfläche, auf der östlichen Seite als private Grünfläche festgesetzt und kann hier den einzelnen angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden. Die Fläche ist insgesamt der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren zu überlassen. Eine entsprechende Einsaat mit einer Gräser- / Wildkräutermischung ist vorzunehmen. Anpflanzungen im Bereich der Flächen sind zulässig, solange dadurch die Stabilität des Walles nicht beeinträchtigt wird.

4.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Gestaltung des Straßenraums prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das grüingeprägte Gesamtbild sollen hier gemäß textlicher Festsetzung 22 Laubbäume einer Art mit Unterpflanzungen an den angegebenen Standorten gepflanzt werden. Abweichungen von diesen Standorten sind bis zu 3,00 m zulässig. Damit soll im Rahmen der Ausführungsplanung eine ausreichende Flexibilität gewährleistet werden, um z.B. auf zukünftige Grundstückszufahrten reagieren zu können. Somit bleiben die konkreten Baumstandorte der Detailplanung vorbehalten.

Auf den zukünftigen neu gebildeten Baugrundstücken innerhalb der WA₁₋₄ ist pro Grundstück ein Baum heimischer Art zu pflanzen. Damit soll ein grüingeprägter Übergang zum Landschaftsraum unterstützt werden. Die Bestandsgrundstücke sind von der Anpflanzungspflicht ausgenommen, solange sie nicht geteilt werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA₁ und das südliche Grundstück des WA₅ sollen zum Landschaftsrand mit einer mindestens 2,00 m hohen Heckenpflanzung eingefasst werden, um einen homogenen Übergang

zum Landschaftsraum zu schaffen. Entsprechend wird hier eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4.12 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen, das an die wesentlichen Elemente der orts- und regionaltypischen Bauweise anknüpft. Aus dieser Absicht resultieren die Festsetzungen zur Farbgebung der Wandflächen und der Dacheindeckungen.

Bei vorgegebenen Dachformen und -neigungen sind nur Pult- und Satteldächer, im WA₃ nur Satteldächer zugelassen. Die entsprechenden Bereiche liegen im östlichen Teilbereich beiderseits der Planstraße 2 und entlang des Peilsweges zwischen den Einmündungen der beiden Erschließungsstraßen, im westlichen Teilbereich südlich der Planstraße 3. Damit soll insbesondere zum Landschaftsrand hin eine homogene Ausrichtung der Dächer gewährleistet werden. Im östlichen Teilbereich werden im nördlichen Abschnitt des WA₂, im westlichen Teilbereich im gesamten WA₂ keine Dachformen vorgegeben. Somit sind die Dachformen hier bis auf das Pultdach frei wählbar.

Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft zu erzeugen.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich von Vorgärten der Grundstücke, die nicht im Bereich des WA₂ östlich der Meddingheide liegen, im Fall einer Einfriedung nur Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Bei Grundstücken südlich der Planstraße 1 und nördlich der Planstraße 2 sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Zur Reduzierung eines versiegelten Erscheinungsbildes sind die Vorgartenbereiche bis auf Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen anzulegen.

5. Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Wohngebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen. Allerdings ist das Verkehrsaufkommen in der Kreuzstraße, der ‚Meddingheide‘, dem Peilsweg und dem Wulfershooksweg auch unter Berücksichtigung des durch das geplante Wohngebiet verursachten Neuverkehrs sehr gering. So erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Kreuzstraße-Ost von 776 Kfz/24h um 380 auf 1.156 Kfz/24h. Im Bereich der Kreuzstraße-West ist von einer Erhöhung um 106 Kfz/24h von 580 auf ca. 686 Kfz/24h auszugehen. Die Verkehrsbelastung beträgt in der Spitzenstunde zwischen 34 und 116 Kfz/h. Damit liegt die Verkehrsbelastung für alle Straßenabschnitte deutlich unterhalb des Grenzwertes, den die ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) für die Anlage eines Wohnweges (Verkehrsstärke < 150 Kfz/h) definiert. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass die Kreuzstraße durch den Aus- und Neubau des südlich gelegenen Wirtschaftsweges ihre Bedeutung als Verbindung zwischen Gewerbegebiet und Coesfelder Straße fast völlig verliert.

Dies führt zunächst zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Kreuzstraße, welche dann mit der Verkehrssteigerung durch das geplante Wohngebiet überlagert wird.

Aufgrund der sehr geringen Belastungszahlen kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der nach der Fertigstellung des geplanten Wohngebietes auftretende Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Ebenso sind Probleme mit der Leistungsfähigkeit in den Knotenpunkten weder im Inneren des Wohngebietes noch in den Anschlüssen an das übergeordnete Straßennetz zu erwarten.

Das Gewerbegebiet Lette-Süd verursacht insgesamt 1.286 Kfz-Fahrten pro Tag. Zur Anbindung des Gebietes soll der vorhandene Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebietes ausgebaut und bis zur Coesfelder Straße verlängert werden. Es ist damit zu rechnen, dass ein Großteil des durch das Gewerbegebiet verursachten Quell- und Zielverkehrs diesen Wirtschaftsweg nutzen wird. Die Kreuzstraße wird in der Folge ihre Bedeutung als Verbindung zum Gewerbegebiet nahezu völlig verlieren. Zukünftig werden ca. 965 Kfz/24h über den Wirtschaftsweg fahren. Mit einer Breite von 6,50 m ist der Weg ausreichend dimensioniert, um diesen Verkehr aufzunehmen und auch den Begegnungsfall Lkw/Lkw konfliktfrei abzuwickeln. Im Osten wird der Wirtschaftsweg über eine vorfahrtgeregelte Einmündung (Verkehrszeichen 205 ‚Vorfahrt gewähren‘ für den Wirtschaftsweg) an die Coesfelder Straße angebunden. Aufgrund der geringen Querschnittsbelastung sind Leistungsfähigkeitsprobleme in der Einmündung in die Coesfelder Straße nicht zu erwarten.

Der Peilsweg wird in seiner heutigen Breite beibehalten. Eine Verbreiterung in östlicher Richtung auf ca. 8,00 m Breite soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung für das Baugebiet ‚Meddingheide II‘ erfolgen.

6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 48 m³/h erforderlich. Gemäß einem aktuellen aus der Ist-Analyse abgeleiteten Löschwassermengenplan können in der Kreuzstraße 96 m³/h und in der Meddingheide 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das von der Stadt Coesfeld beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Gemäß § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Bodengutachten (Gey & John GbR, Münster 2014) wurde dargestellt, dass in den meisten Aufschlüssen in relativ oberflächennahen Tiefenabschnitten vornehmlich bindige, gleichzeitig meist verlehnte Sande mit einer deutlich reduzierten Wasserdurchlässigkeit angetroffen wurden. Somit ist davon auszugehen, dass das Plangebiet für eine

flächendeckende Versickerung nicht geeignet ist. Im weiteren Planungsverlauf wurden durch das Ingenieurbüro Fischer GmbH, Solingen, April 2015 drei Varianten zum Regenwassermanagement untersucht (Dezentrale Regenwasserversickerung, zentrale Regenwasserrückhaltung im Gebiet, zentrale Regenwasserrückhaltung am Gewässer). Aufgrund einer Abwägung sich ergebender Vor- und Nachteile wurde die Variante ‚Zentrale Regenwasserrückhaltung im Gebiet‘ favorisiert. Das dafür notwendige Rückhaltebecken ist in muldenartiger Form unmittelbar östlich der ‚Meddingheide‘ vorgesehen. Das Niederschlagswasser aus dem östlichen Teil des Plangebietes soll über entsprechende Kanäle dem Rückhaltebecken zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser aus dem Wegeseitengraben parallel zum Wirtschaftsweg wird unmittelbar Richtung Westen zum Bühlbach geleitet. Aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt Richtung Süden ein Überlauf Richtung Wegeseitengraben. Das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des Plangebietes wird gesammelt und unterhalb einer Fläche, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wird, einer anzulegenden Versickerungsanlage mit entsprechendem Bodenaufbau westlich des Lärmschutzwalles zugeführt. Einzelne Grundstücke, die an den Lärmschutzwall angrenzen, binden unmittelbar an die Versickerungsanlage an. Die Versickerungsanlage schließt mit einem Überlauf im Süden an den dort verlaufenden Wegeseitengraben an.

Das Schmutzwasser im westlichen Teilbereich soll über einen parallel zum Regenwasserkanalnetz geplanten Kanal gesammelt und einem im südlichen Bereich der Fläche A vorgegebenen Pumpwerk zugeführt werden. Das Schmutzwasser des westlichen Teilbereiches wird unterhalb der Planstraße 3 ebenfalls dem vorgenannten Pumpwerk zugeführt. Die nördlichen westlich der Meddingheide gelegenen Grundstücke leiten unmittelbar in den vorhandenen Mischwasserkanal der Meddingheide ein. Das Schmutzwasser wird vom Pumpwerk aus in den Mischwasserkanal der Meddingheide befördert. Die Schmutzwasservorflut ist im Weiteren über das Hauptpumpwerk Lette zur Kläranlage Coesfeld sichergestellt.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Gleichzeitig sollten alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser gesichert werden.

7. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt werden innerhalb einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischen dem Dezernat 33 der Bezirksregierung Münster und dem Vorhabenträger abgestimmt (siehe unter 7.3).

7.1 Immissionsschutz

Zur Überprüfung wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, April 2016 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Gemäß dieser Untersuchung sind aufgrund des zukünftigen Verkehrslärms des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Lärmeintrags notwendig. Ebenso erfordern die Einwirkungen des westlich gelegenen Gewerbegebietes aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen.

Zum Schutz vor dem zu erwartenden Verkehrslärm müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) II und III bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den Lärmpegelbereichen (DIN 4109/11.89 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Tabelle 8) erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereich II und III ein Schalldämm-Maß von 35 dB(A) für Wohnräume bzw. 40 dB(A) und von 30 dB(A) für Büroräume aufweisen. Zudem sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II und III mit Ausrichtung zum Wirtschaftsweg schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämm-Maße für Außenbauteile angesetzt werden können.

Somit verbleibt eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenflächen. Diese Überschreitung kann akzeptiert werden, wenn eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe gewährleistet ist.

Bezüglich der prognostizierten Verkehrsmengen im Bereich des Wulferhooksweges und der Kreuzstraße werden die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel aufgrund der vorhabenbedingten Verkehrszunahme um 1,1 dB(A) erhöht. Die Wirkung der Verkehrszunahme ist jedoch unbedenklich. Eine negative Wirkung ist auch deswegen auszuschließen, weil sich der Verkehr aus dem neuen Baugebiet über die ‚Meddingheide‘ und den Peilsweg auf das nördlich angrenzende Straßennetz verteilen wird. Das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen führt deshalb zu keinen erheblichen Veränderungen der heutigen Lärmsituation.

Innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 73 ‚Gewerbegebiet Lette-Süd‘ wurden Festsetzungen entsprechend des Abstandserlasses getroffen. Die sich daraus ergebenden Abstände gemäß der Abstandsliste sind durch die vorhandenen Gewerbebetriebe einzuhalten. Durch die heranrückende Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Deswegen wird entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, um damit

die Freibereiche und Erdgeschosszonen der unmittelbar angrenzenden Baufenster zu schützen. Ein eventueller Dachausbau der zukünftigen Wohnbebauung innerhalb der unmittelbar angrenzenden Baufenster wird durch die Festsetzung der Traufhöhe von 3,50 m zwar nicht ausgeschlossen, zusätzlich wird jedoch festgesetzt, dass Aufenthaltsräume oberhalb der Traufhöhe ausgeschlossen sind.

Die Bahnstrecke Dortmund – Enschede wurde auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen bewertet. Auch hieraus resultieren keine Schallschutzmaßnahmen.

7.2 Klimaschutz

Zur Prüfung, ob im Einklang mit der Landwirtschaft zusätzliches Wohnbauland immissionsverträglich geschaffen werden kann, wurde ein Geruchsgutachten beauftragt.

Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage dient die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Die Immissionswerte werden gemäß GIRL auf der Basis der Geruchshäufigkeiten festgelegt. Hiernach gelten folgende Immissionswerte: Wohngebiet 0,10, Dorfgebiet 0,15. Der Wert 0,10 besagt, dass bei Geruchseinwirkungen von mehr als 10 % der Stunden im Jahr in einem Wohngebiet die Zumutbarkeit durch Gerüche überschritten ist. Für den Fall, dass ein Wohngebiet dicht an den Außenbereich angrenzt, sollte der Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschritten werden.

Die entsprechenden Geruchsausbreitungsberechnungen wurden durch das Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Richters & Hüls, Ahaus, Januar 2016 durchgeführt. Gemäß dieser Berechnung zeigt sich, dass die Emissionsdaten der berücksichtigten Hofstellen im Umkreis von 600 m zu belastungsrelevanten Kenngrößen IG_b von flächendeckend 0,08 bis 0,09 beitragen. Dabei werden auch Betriebe berücksichtigt, die außerhalb des 600 m-Radius liegen und deren Immissionsbeitrag $\geq 2 \%$ ist. Der Grenzwert von 0,10 wird somit nicht überschritten. Die Berechnung berücksichtigt, dass für die umliegenden Tierhaltungsbetriebe noch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

7.3 Schutz der biologischen Vielfalt, Artenschutz

Nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW ist das Vorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wie auch der FFH-Richtlinie gilt es zu überprüfen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme schützenswerte planungsrelevante Arten betroffen sein werden. Eine entsprechende Artenschutzvorprüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2016, durchgeführt.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – LANUV) sind im Bereich der zugrunde gelegten topographischen Karte TK 4109 ‚Dülmen‘ insgesamt Vorkommen von 34 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Sämtliche hier planungsrelevanten Säugetiere sind Fledermäuse. Der Verlust der Ackerflächen ist für sie nicht von Bedeutung, da Agrarland weiträumig in der Umgebung zur Verfügung steht und der Aktionsradius von Arten, die im Siedlungsbereich Quartiere haben könnten, groß genug ist, um über das geplante Baugebiet hinweg Jagdgebiete aufsuchen zu können. Nur die Gebäude und Bäume in dem kleinen einbezogenen Hausgartenbereich am Weg ‚Meddingheide‘ könnten Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen aufweisen. Die Gebäude bleiben im Rahmen der Planung jedoch erhalten.

Insgesamt wird für keine Vogelart ein zwingendes Bedürfnis gesehen, nähere Brutzeituntersuchungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung zu veranlassen. Zur Rechtssicherheit wurde geprüft, ob ein Steinkauz die Kopfweiden ca. 50 m südlich des Plangebietes zur Brut nutzt. Die Prüfung ergab, dass der Steinkauz nicht betroffen ist. Der geeignete Zeitraum für diese Prüfung ist vor allem der März zur abendlichen Balzzeit. Im Falle seines Vorkommens kann die Festsetzung eines Monitorings im mehrjährigen Abstand in Frage kommen, um zu klären, ob er durch das Baugeschehen von seinem Brutplatz verdrängt wird, weil dies nicht hinreichend sicher prognostiziert werden kann. Ansonsten kann ein Vorkommen von geschützten planungsrelevanten Tierarten mit Ausnahme der Feldlerche im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei dieser Art wird der Erhaltungszustand der lokalen Population aber nicht gefährdet.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt. Gemäß Bilanzierung innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung können ca. 76,4 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Zwischen dem Dezernat 33 der Bezirksregierung Münster und dem Vorhabenträger wird eine Vereinbarung über die Umsetzung der notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen getroffen. Das Dezernat 33 der Bezirksregierung Münster hat ein ökologisches Maßnahmenkonzept für die Grundstücke Gemarkung Lette Flur 22 Flurstücke 23 und 48 in Zusammenhang mit der Entwicklung des Naturschutzgebietes Letter Bruch entwickelt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld sollen die hier erzielten Wertpunkte dem Ökokonto der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Berkelau gutgeschrieben werden. Von diesem Ausgleichspotential nimmt der Vorhabenträger für den Bebauungsplan Nr. 137 24.191 Ökopunkte in Anspruch und zahlt als Ausgleich einen entsprechenden Betrag an die o.g. Teilnehmergeinschaft.

7.4 Bodenschutz

Gemäß des Baugrundgutachtens des Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GbR Münster November 2014 besteht der Oberboden aus teils nichtbindigen, teils leicht bindigen Sanden der Fein- und Mittelsandfraktion mit einem deutlich erhöhten Humusanteil.

Gemäß der ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW‘ des geologischen Dienstes NRW liegt im östlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der Coesfelder Straße ein sehr schutzwürdiger Boden vor. Dabei handelt es sich um ‚Plaggenesche‘ mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Dieser Boden ist ‚Archiv der Natur- und Kunstgeschichte‘ und erfüllt durch diese Bodenfunktion in besonderem Maß Leistungen im Naturhaushalt. Die Qualität des Bodens wird entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

8. Sonstige Belange

8.1 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Erste Bodenbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen.

8.2 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung und die Sondierung einer Teilfläche sind inzwischen erfolgt. Es wurden keine Vorkommen festgestellt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem verdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Kosten

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Kosten für den Wirtschaftsweg, für den Schmutzwasserkanal und für die Entwässerung werden von einem Erschließungsträger vorfinanziert. Für die Stadt entstehen weitere Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens. Die detaillierte Kostenaufstellung wird innerhalb des Erschließungsvertrages geregelt.

10. Flächenbilanz

Plangebiet	(100,0 %)	52.309 m ²
Allgemeine Wohngebiete	(63,7 %)	33.309 m ²
Verkehrsflächen	(20,6 %)	10.804 m ²
- Straßenverkehrsflächen		1.828 m ²
- Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung		8.976 m ²
<i>verkehrsberuhigte Flächen</i>		<i>4.086 m²</i>
<i>Flächen Wirtschaftsweg</i>		<i>4.890 m²</i>
Grünflächen	(15,7 %)	8.196 m ²
- Fläche A (öffentlich)		1.560 m ²
- Flächen B (öffentlich)		4.707 m ²
- Fläche C (öffentlich)		795 m ²
- Lärmschutzwall (öffentlich)		567 m ²
- Lärmschutzwall (privat)		567 m ²
Hauseinheiten Planung		ca. 63 Einzelhäuser
Hauseinheiten Bestand		2 Einzelhäuser

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘ liegt am südlichen Rand des Ortsteils Lette im Bereich zwischen der Kreuzstraße, dem Peilsweg und dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5,2 ha.

Wichtigste Ziele

Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Gesucht werden dabei hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die in günstiger Entfernung zum Ortskern und zu den sozialen Gemeinbedarfs-einrichtungen liegen. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den südlichen Ortsrand von Lette eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der Ort sinnvoll arrondiert werden. Aufgrund der bisher un bebauten Flächen zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd im Westen und dem Wohngebiet ‚Großer Esch‘ im Osten bietet sich die bauliche Schließung dieses Bereiches an. Insbesondere die Nähe zum DB-Bahnhaltepunkt Lette verleiht dem Standort eine hohe Attraktivität.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha. Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

- Wohngebiete ca. 3,3 ha
- Verkehrsflächen ca. 1,1 ha
- Grünflächen ca. 0,8 ha

Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden entsprechend dem momentanen Planungsstand voraussichtlich 63 Grundstücke für Einzelhäuser ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl vorgegeben. Diese wird generell mit 0,35 festgesetzt. Für alle Wohngebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt. Hierdurch werden eine standortgerechte geringe Dichte und eine entsprechende Wohnqualität gesichert.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Berkenberge außerhalb von Schutzgebieten.

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) vorhanden noch werden Flächen im Biotop-Kataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe liegen keine Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Lärmschutz

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Die durch den Bebauungsplan Nr. 137 beanspruchte Fläche am südlichen Rand des Ortsteils Lette 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 Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Lette-Süd.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ca. 63 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, April 2016 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Gemäß dieser Untersuchung sind aufgrund des zukünftigen Verkehrslärms des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Lärmeintrags notwendig. Des Weiteren sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich des westlich angrenzenden Gewerbegebietes festzusetzen.

Zum Schutz vor dem zu erwartenden Verkehrslärm müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) II und III bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den Lärmpegelbereichen (DIN 4109/11.89 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Tabelle 8) erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereich II und III ein Schalldämm-Maß von 35 dB(A) für Wohnräume bzw. 40 dB(A) und von 30 dB(A) für Büroräume aufweisen. Zudem sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II und III mit Ausrichtung zum Wirtschaftsweg schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämm-Maße für Außenbauteile angesetzt werden können.

Somit verbleibt eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenflächen. Diese Überschreitung kann akzeptiert werden, wenn eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe gewährleistet ist.

Bezüglich der prognostizierten Verkehrsmengen im Bereich des Wulferhooksweges und der Kreuzstraße werden die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel aufgrund der vorhabenbedingten Verkehrszunahme um 1,1 dB(A) erhöht. Die Wirkung der Verkehrszunahme ist jedoch unbedenklich. Eine negative Wirkung ist auch deswegen auszuschließen, weil sich der Verkehr aus dem neuen Baugebiet über die ‚Meddingheide‘ und den Peilsweg auf das

nördlich angrenzende Straßennetz verteilen wird. Das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen führt deshalb zu keinen erheblichen Veränderungen der heutigen Lärmsituation.

Die Bahnstrecke Dortmund – Enschede wurde auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen bewertet. Auch hieraus resultieren keine Schallschutzmaßnahmen.

Innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 73 ‚Gewerbegebiet Lette-Süd‘ wurden Festsetzungen entsprechend des Abstandserlasses getroffen. Die sich daraus ergebenden Abstände gemäß der Abstandsliste werden durch die vorhandenen Gewerbebetriebe eingehalten. Durch die heranrückende Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Deswegen wird entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, um damit die Freibereiche und Erdgeschosszonen der unmittelbar östlich gelegenen Baufenster zu schützen. Für die unmittelbar östlich angrenzenden Baufenster wird eine maximale Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt und zusätzlich Aufenthaltsräume im Dachgeschoss ausgeschlossen.

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 Planung wird sich das heutige Landschaftsbild am Ortsrand ändern und die Bebauung wird in den Vordergrund treten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner des Plangebietes dient, wird im Durchschnitt eine geringe Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer offenen Bauweise vorrangig für Einzelhäuser festgesetzt
- Festsetzung von Straßenverbindungen zwischen ‚Meddingheide‘ und Peilsweg zwecks Aufrechterhaltung der Naherholung
- Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur Bestandsbebauung wird innerhalb des WA_3 unmittelbar südlich der rückwärtigen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung zugelassen
- Durch Lage und Stellung der Baufenster und der möglichen Gebäudehöhen wird eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung vermieden
- Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Für südlich gelegene Baufenster werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Minimierung des Verkehrslärms auf dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg festgesetzt.

- Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt.
- Für die unmittelbar angrenzenden Baufenster wird eine maximale Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt und Aufenthaltsräume oberhalb dieser Höhe ausgeschlossen.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro RaumPlan, Aachen, April 2016, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2016, wurde die artenschutzrechtliche Stellungnahme vorgelegt. Hierzu liegt ein Nachtrag von April 2016 vor.

Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird heute bis auf die Hausgärten westlich der ‚Meddingheide‘ ackerbaulich genutzt. Die Ackerflächen weisen im Vergleich zu anderen Biotoptypen nur sehr schwache Strukturen auf. Begleitende natürliche Strukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und krautreichen Grünstreifen, die als Ruhezonen für zahlreiche Arten dienen können, sind in unmittelbarer Verbindung mit dem Acker nicht gegeben. Die Übergänge zu den Feld- und Wirtschaftswegen bestehen aus schmalen Säumen mit Gräsern und Wildkrautwuchs.

Aufgrund der sehr schutzwürdigen Böden im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Coesfelder Straße wird hier die Ackernutzung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einem Korrekturfaktor aufgewertet.

Das weitere Umfeld im Süden des Plangebietes weist ebenfalls ausgeräumte und intensiv genutzte Ackerflächen auf. Wirtschaftswegen durchziehen die offene Agrarlandschaft mit in Ganzen nur sehr wenigen Begleitstrukturen.

Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) mit Bezug auf das Mess-tischblatt TK 4109 ‚Dülmen‘. Im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange wurden zusätzliche Beobachtungsgänge vorgenommen. Angesichts der bisherigen intensiven Nutzung als Acker weisen die Flächen nur unzureichend ausgeprägte Habitatstrukturen auf, die den Ansprüchen schützenswerter Arten in genügendem Umfang entsprechen.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden Eingriffe ermöglicht, die zu einer Flächenversiegelung von ca. 24.130 m²

und einem Verlust von Ackerflächen gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führen können. Durch entsprechende Festsetzungen wird dieser Verlust jedoch zu ca. 76,4 % innerhalb des Neubaugebietes ausgeglichen. Dieser Ausgleich erfolgt vorrangig durch die privaten Gartenflächen und durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Die Abstimmung über den Standort der Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – LANUV) sind im Bereich der zugrunde gelegten topographischen Karte TK 4109 ‚Dülmen‘ insgesamt Vorkommen von 34 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Sämtliche hier planungsrelevanten Säugetiere sind Fledermäuse. Der Verlust der Ackerflächen ist für sie nicht von Bedeutung, da Agrarland weiträumig in der Umgebung zur Verfügung steht und der Aktionsradius von Arten, die im Siedlungsbereich Quartiere haben könnten, groß genug ist, um über das geplante Baugebiet hinweg Jagdgebiete aufsuchen zu können. Nur die Gebäude und Bäume in dem kleinen einbezogenen Hausgartenbereich am Weg ‚Meddingheide‘ könnten Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen aufweisen. Die Gebäude bleiben im Rahmen der Planung jedoch erhalten.

Insgesamt wird für keine Vogelart ein zwingendes Bedürfnis gesehen, nähere Brutzeituntersuchungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung zu veranlassen. Es wird aber zur Rechtssicherheit empfohlen, zu prüfen, ob ein Steinkauz die Kopfweiden in ca. 50 m südlich des Plangebietes zur Brut nutzt. Im Falle seines Vorkommens kann die Festsetzung eines Monitorings im mehrjährigen Abstand in Frage kommen, um zu klären, ob er durch das Baugeschehen von seinem Brutplatz verdrängt wird, weil dies nicht hinreichend sicher prognostiziert werden kann. Eine Überprüfung im April 2016 ergab, dass der Steinkauz nicht betroffen ist. Ansonsten kann ein Vorkommen von geschützten planungsrelevanten Tierarten mit Ausnahme der Feldlerche im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei dieser Art wird der Erhaltungszustand der lokalen Population aber nicht gefährdet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl
- Durch die Planung von ca. 12.960 m² Gartenfläche wird ein Teil der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Festsetzungen zu Anpflanzungen
- Festsetzung von Anpflanzungen von Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung, dass pro Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist
- Festsetzung einer privaten Grünfläche

- Realisierung von externen Ausgleichsflächen

2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

Situationsbeschreibung

Die Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden auf den ackerbaulich genutzten Flächen anthropogen verändert und durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt.

Gemäß des Baugrundgutachtens des Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GbR, Münster, November 2014, besteht der Oberboden 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 liegt im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Coesfelder Straße auf einer Fläche von ca. 1.980 m² ein sehr schutzwürdiger Boden vor. Dabei handelt es sich um ‚Plaggengesche‘ mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Dieser Boden ist ‚Archiv der Natur- und Kunstgeschichte‘ und erfüllt durch diese Bodenfunktion im besonderem Maß Leistungen im Naturhaushalt.

Während der Aufschlussarbeiten wurde der Grundwasserspiegel in Tiefen zwischen ca. 1,40 m und 2,60 m unter Geländeoberkante angetroffen. Nach stärkeren Regenereignissen muss innerhalb des Plangebietes aufgrund der örtlich reduzierten Wasserdurchlässigkeit mit einer verstärkten Durchfeuchtung gerechnet werden.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Aufgrund der heute nicht vorhandenen Versiegelung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und einer Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 24.130 m² zusätzlich zu versiegeln. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltaus-

wirkungen minimiert werden. Aufgrund der oben genannten Bodenverhältnisse soll das Oberflächenwasser im Bereich östlich der Meddingheide unmittelbar östlich der Meddingheide gesammelt und von dort über ein Grabensystem Richtung Bühlbach abgeleitet werden. Das Versickerungsbecken wird insgesamt als öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ festgesetzt. Das Rückhaltebecken soll muldenartig angelegt und begrünt werden.

Für den Bereich westlich der Meddingheide wird das Niederschlagswasser gesammelt und einer Versickerungsanlage westlich des Lärmschutzwalles zugeführt. Einzelne Grundstücke können unmittelbar an die Versickerungsanlage anbinden.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen hat. Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Kanäle in den angrenzenden Straßen. Die notwendigen Klärkapazitäten sind vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl, um das Verhältnis bebaute Fläche / unbebaute Fläche zu optimieren.
- Sammeln der Oberflächenwässer und Einleitung in ein zentrales Rückhaltebecken im östlichen Teilbereich.
- Sammeln der Oberflächenwässer und Einleitung in eine Versickerungsanlage im westlichen Teilbereich.
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes auf wirkungsvollen Schutz gegen Rückstau.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Aufgrund der heute vorwiegenden ackerbaulichen Nutzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 das Plangebiet befinden sich insgesamt sieben landwirtschaftliche Betriebe, die für eine Beurteilung gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie 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. Um eventuelle Luftbewegungen zu ermöglichen, wird entlang der ‚Meddingheide‘ eine Grünverbindung hergestellt.

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

Zur Prüfung, ob im Einklang mit der Landwirtschaft zusätzliches Wohnbauland immissionsverträglich geschaffen werden kann, wurde ein Geruchsgutachten beauftragt (Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus).

Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage dient die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Die Immissionswerte werden gemäß GIRL auf der Basis der Geruchshäufigkeiten festgelegt. Hiernach gelten folgende Immissionswerte: Wohngebiet 0,10, Dorfgebiet 0,15. Der Wert 0,10 besagt, dass bei Geruchseinwirkungen von mehr als 10 % der Stunden im Jahr in einem Wohngebiet die Zumutbarkeit durch Gerüche überschritten ist. Für den Fall, dass ein Wohngebiet dicht an den Außenbereich angrenzt, sollte der Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschritten werden.

Die entsprechenden Geruchsausbreitungsberechnungen wurden durch das Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Richters & Hüls, Ahaus, Januar 2016 durchgeführt. Gemäß dieser Berechnung zeigt sich, dass die Emissionsdaten der berücksichtigten Hofstellen im Umkreis von 600 m zu belästigungsrelevanten Kenngrößen IG_b von flächendeckend 0,08 bis 0,09 beitragen. Dabei wurden auch Betriebe berücksichtigt, die außerhalb des 600 m-Radius liegen und deren Immissionsbeitrag $\geq 2\%$ ist. Der Grenzwert von 0,10 wird somit nicht überschritten. Die Berechnung berücksichtigt, dass für die umliegenden Tierhaltungsbetriebe noch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

Generell ist davon auszugehen, dass Bürgern, die ein Grundstück unmittelbar am Landschaftsrand erwerben, die damit verbundene Problematik der Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Betriebe bewusst ist und sie diese in Kauf nehmen.

Zur Reduktion der Schadstoffbelastung durch zukünftige Heizungsanlagen in den Privathäusern sollten die Bauvorhaben so geplant werden, dass der Energiebedarf minimiert wird. Zur Energiedeckung ist vorrangig die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen anzustreben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl
- Festsetzung von geringen Gebäudehöhen
- Schaffung einer Grünverbindung zwischen Landschaftsraum und innerörtlichen Grünflächen
- Anschluss der Gartenflächen an den südlich angrenzenden Landschaftsraum
- Deckung des Energiebedarfs durch Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Situationsbeschreibung

Der heutige Ortsrand 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst wird vorrangig durch ausgeräumte Ackerflächen bestimmt.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes wird sich das zukünftige Landschaftsbild ändern und dem typischen Bild eines Ortsrandes entsprechen. Die festgesetzten niedrigen Trauf- und Firsthöhen innerhalb des südlich gelegenen WA₁ werden dazu führen, dass langfristig im Bereich der Gartenflächen die Gehölzstrukturen und Bäume dominieren werden. Die an den Landschaftsraum angrenzenden Gartenflächen werden zu einer Verzahnung zwischen Garten und Landschaftsraum führen. Im Erscheinungsbild kommt es zu einer Verschiebung des heutigen Ortsrandes Richtung Süden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl
- Platzierung der Baufenster derart, dass die zukünftigen Gartenflächen vernetzt werden und in ihrer Gesamtheit im Ortsbild ablesbar sind
- Reduzierung der Gebäudehöhen zum Landschaftsrand
- Homogene Festsetzungen zum südlichen Landschaftsrand insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes
- Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung, dass pro Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist

- Festsetzung von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen, um den öffentlichen Raum optisch aufzuwerten und ablesbar zu machen
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des WA₁
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Wirtschaftsweges, in der neben einem Wegeseitengraben Gehölzpflanzungen vorgesehen sind

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 Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

In der Begründung zum Bebauungsplan 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 Erneuerbare Energien

Die Energie- und Wärmeversorgung ist rein konventionell vorgesehen. Festsetzungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten sind nicht beabsichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen jedoch deutlich den Einsatz regenerativer Energien. So wird durch die überwiegende Südausrichtung der überbaubaren Flächen und damit der Dächer die aktive und passive Sonnenenergienutzung ermöglicht. Zur Deckung des Energiebedarfes sollte zusätzlich die Nutzung von Wärmepumpen angestrebt werden. Zur Minimierung des Energiebedarfes sollten kompakte Gebäude vorgesehen werden, die dem Passivhausstandard entsprechen.

2.1.8 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.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete mit der zugehörigen Erschließung. Voraussetzung für gesundes Wohnen sind Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen, die durch den südlich gelegenen Wirtschaftsweg und durch das Heranrücken des Wohngebietes an das westlich angrenzende Gewerbegebiet verursacht werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das zukünftige Baugelände ist auf den nördlich gelegenen Bestandsstraßen abwickelbar und führt dort nicht zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation.

Aufgrund der insgesamt geringwertigen Ausgangssituation des Vegetationsbestandes innerhalb des Plangebietes und der intensiven Ackerlandnutzung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen. Besonders oder streng geschützte Tierarten sind von Neubauvorhaben nicht betroffen. Durch den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung liegen negative Umweltauswirkungen vor. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich auf einer Fläche von ca. 1.980 m² sehr schutzwürdige Böden. Aufgrund der anthropogenen Überformung des Bodens und der Einleitung des Oberflächenwassers in das zentrale Rückhaltebecken mit teilweise oberirdischer Zuführung des Niederschlagswassers östlich der ‚Meddingheide‘ bzw. in die Versickerungsanlage westlich der Meddingheide führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Die offene Bauweise, die geringe Dichte und die Verbindung der Gartenflächen mit dem freien Landschaftsraum führen zu unerheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft. Die Bewertung der Auswirkungen der Geruchsmissionen benachbarter Hofanlagen ermittelt keine Überschreitung der Geruchsschwelle.

Durch die geringe Gebäudehöhe wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘ sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu

erwarten sind. Unter Berücksichtigung und Realisierung der genannten Maßnahmen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Standort bietet sich aufgrund der günstigen Entfernung zum Ortszentrum und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen, der sehr günstigen Entfernung zum DB-Haltepunkt Lette, der guten Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und aufgrund der geringen landschaftsökologischen Eingriffe in den Naturhaushalt optimal für eine Wohnnutzung an. Bei Verzicht auf die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 137 würde diese Möglichkeit nicht in Anspruch genommen werden. Die Flächen würden weiterhin als Ackerflächen bzw. Gartenflächen genutzt werden.

Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland innerhalb des Ortsteiles Lette oder auch innerhalb der Stadt Coesfeld zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit voraussichtlich ungünstigeren Lage eines zukünftigen Wohngebietes führen. Eine anderweitige Flächeninanspruchnahme hätte voraussichtlich größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt, weil durch den Bebauungsplan Nr. 137 vorrangig intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Zudem könnte ein anderweitiger Standort zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen oder auch den Bestand der heutigen Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

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 Standort ‚Meddingheide‘ an.

2.3.2 Planinhalt

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Konzepte erstellt, die bezüglich der Dichte und der

Bauweisen Ähnlichkeiten, aber bezüglich der Plangebietsgröße, der Flächenverteilung und des Straßenverlaufs Unterschiede aufwiesen.

Mit dem vorliegenden Rechtsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die die höchste Wohnqualität erwarten lässt und die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Grundlagen und technische Verfahren

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 137, Wohngebiet Meddingheide I, Büro RaumPlan, Aachen, April 2016
- Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) Bebauungsplan Nr. 137 ‚Meddingheide‘, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2016
- Prüfung der Artenschutzbelange im Hinblick auf den Steinkauz (Stufe II), Bebauungsplan Nr. 137 ‚Meddingheide‘, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, April 2016
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘, Senden, April 2016
- Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, ‚Erschließung Baugebiet Meddingheide Coesfeld‘, November 2014
- Ingenieurbüro GmbH Franz Fischer, Baugrundgutachten ‚Erschließung Meddingheide, Entwässerungsplanung‘, Solingen, April 2015
- Stadt Coesfeld Fachbereich 60, ‚Wohnbauentwicklung Meddingheide – Verkehrsuntersuchung‘, Coesfeld, April 2016
- Ingenieurbüro Richters & Hüls, Prüfung der Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137, Ahaus, Januar 2016

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Zeitpunkt der 1. Überprüfung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen bzw. am südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ wird innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geklärt. Innerhalb der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen ergeben könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die Nachfrage nach Grundstücken für Einzelhäuser entgegenwirken zu können. Die im Plangebiet vorgesehene Bauweise und Dichte entspricht der Bebauung in den nördlich angrenzenden Bestandsgebieten.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich bis auf eine untergeordnete Gartenfläche um ausgeräumte Ackerflächen. Im östlichen Bereich liegen auf einer untergeordneten Teilfläche sehr schutzwürdige Böden vor.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff wird zum vorwiegenden Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Realisierung des notwendigen externen Ausgleichs wird innerhalb des Erschließungsvertrages geregelt.

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme gelten die privaten Gartenflächen und die Anlage von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Bepflanzungen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, sodass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aachen, den 07. Juni 2016

.....
Dipl. Ing. Architekt U. Schnuis
Büro RaumPlan