

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
09.03.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	23.06.2016	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.06.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.07.2016	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 137 "Wohngebiet Meddingheide I"
-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
-Satzungsbeschluss
-Beschluss der Begründung**

Einwendungen aus der „frühzeitigen Beteiligung“ – Öffentlichkeitsbeteiligung -

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in das Planwerk eingeflossen. Das Protokoll zur Bürgerversammlung sowie die Stellungnahmen zu A.2 bis A.11 sind als Anlage beigefügt.

Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 26.01.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

- A.1** Der Anregung, die südliche Planstraße bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Die Anregungen bezüglich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, des Baustellenverkehrs, des Schmutzwassers und der Doppelhäuser werden zur Kenntnis genommen.

Schriftliche Eingaben im Nachgang zur Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

- A.2** Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Die Anregung, kleinere Grundstücke zu ermöglichen wird zur Kenntnis genommen.
- A.3** Der Anregung, die südliche Planstraße bis zum Peilsweg zu verlängern wird gefolgt. Ansonsten werden die Anregungen zur Kenntnis genommen.
- A.4** Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt.

Der Anregung, die Flächen für Garagen an der Grenze zu den Bestandsgrundstücken aufzugeben wird gefolgt.

Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- A.5** Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Der Anregung, die südliche Planstraße bis zum Peilsweg zu verlängern wird gefolgt. Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- A.6** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- A.7** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- A.8** Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Die sonstigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- A.9** Der Anregung, westlich der Meddingheide eine umfangreichere Bebauung zuzulassen wird gefolgt.

- A.10** Der Anregung, westlich der Meddingheide eine umfangreichere Bebauung zuzulassen wird gefolgt.

- A.11** Der Anregung, im nördlichen Baufenster lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zuzulassen wird gefolgt. Der Anregung, die Flächen für Garagen an der Grenze zu den Bestandsgrundstücken aufzugeben wird gefolgt.

Der Anregung, innerhalb des WA₃ südlich der Bebauung am Kreuzweg keine Doppelhäuser zuzulassen wird nicht gefolgt.

Der Anregung, die Dachneigung zu reduzieren wird nicht gefolgt.

Sonstige Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Öffentlichkeitsbeteiligung-

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in das Planwerk eingeflossen.

Schriftliche Eingaben im Rahmen der Offenlage

- A.1** Der Anregung, die überbaubare Fläche im Bereich des Flurstückes 129 zu vergrößern, wird gefolgt. Der Anregung, innerhalb des WA₅ einen Dachausbau ohne Aufenthaltsräume zuzulassen wird gefolgt.

Einwendungen aus der „frühzeitigen Beteiligung“ – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange -

Beschlussvorschlag 3:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen

Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in das Planwerk eingeflossen. Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

- B.1** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.2** Die Angaben bezüglich der Rohrnetzberechnung werden in der Begründung aktualisiert. Die Anregung bezüglich der Regenrückhaltung wird zur Kenntnis genommen.
- B.3** Den Anregungen bezüglich der sehr schutzwürdigen Böden wird gefolgt. Den Anregungen bezüglich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird gefolgt. Darüber hinausgehende Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.4** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.5** Die Begründung wird bezüglich der Schmutzwasserentsorgung und der einseitigen Einzäunung der Fläche für die Regenrückhaltung ergänzt. Der Anregung, den Hinweis bezüglich Überflutungsschutz zu ergänzen, wird gefolgt. Der Anregung bezüglich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird gefolgt. Der Anregung bezüglich des Hinweises zur Nutzung unbelasteter Niederschlagswasser wird ebenfalls gefolgt. Sonstige Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.6** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange -

Beschlussvorschlag 4:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in das Planwerk eingeflossen. Die Stellungnahmen sind als Anlage eingefügt.

- B.1** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.2** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.3** Der Anregung bezüglich der Löschwassermenge Meddingheide wird gefolgt. Darüber hinausgehende Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
- B.4** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- B.5** Der Anregung bezüglich der zulässigen Maßnahmen im Bereich des GFL₈ wird gefolgt.

Beschlussvorschlag 5:

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Wohngebiet Meddingheide“ wird unter Berücksichtigung der stattgefundenen Abwägung als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474) geändert worden ist.

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 6:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 137 „Wohngebiet Meddingheide I“ in der als Anlage beigefügten Fassung wird beschlossen.

Sachverhalt zu den notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan (externer Ausgleich)

Für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Wohngebiet Meddingheide I“ hat das Büro RaumPlan aus Aachen im Auftrag der WGZ Immobilien + Treuhand im Rahmen der Bauleitplanung im Umweltbericht die nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung hervorgerufenen und unvermeidbaren Auswirkungen ermittelt.

Das Defizit von 24.191 Wertpunkten, das nicht im Gebiet selber ausgeglichen kann, wird durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen (externer Ausgleich).

Um diesen Ausgleich sicherzustellen hat die WGZ Immobilien + Treuhand einen Vertrag mit dem Dezernat 33 der Bezirksregierung Münster abgeschlossen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf den Grundstücken Gemarkung Lette, Flur 22, Flurstücke 23 u. 48 durch die Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Berkelaue. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld werden die dabei erzielten Wertpunkte dem Ökokonto der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Berkelaue gutgeschrieben und dem Bebauungsplan Nr. 137 zugeordnet.

Die Vereinbarung ist unterzeichnet. Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit durch die Summe der internen und externen Maßnahmen sichergestellt.

Sachverhalt zu 1:

A.1 Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 26.01.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die im Verlauf der Bürgerversammlung vorgebrachten Fragen und Anregungen betrafen insbesondere folgende Themen:

- Verkehrliche Anbindung
- Straßennetz
- Baustellenverkehr
- Ver- und Entsorgung
- Reduzierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Geschossigkeit
- Doppelhäuser
- Öffentliche Grünflächen
- Bereich westlich der Meddingheide

Die Themen wurden im Anhörungstermin ausführlich erörtert und größtenteils abschließend behandelt. Zu vielen Themen erübrigen sich somit weitere Ausführungen in der Abwägung. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist Bestandteil der Abwägung. In Ergänzung hierzu nimmt die Verwaltung zu einzelnen Fragen nachfolgend Stellung.

- **Verkehrliche Anbindung**

Der Anregung, die südliche Planstraße in östlicher Richtung bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Dies geschieht auch vor der beabsichtigten Planänderung, dass die Grundstücke zwischen Peilsweg und der ehemaligen Planstraße 2 zukünftig vom Peilsweg her erschlossen werden sollen. Damit kann die bisherige Planstraße 2 entfallen.

Die Einbeziehung des Wirtschaftsweges in die Erschließung des Baugebietes würde zu einer erheblichen Kostensteigerung der Erschließung des Baugebietes und damit zu einer Erhöhung der Bodenpreise führen. Der Ausbau des Wirtschaftsweges ist in Planung, wird aber nicht in 2016 realisiert werden können (Aufnahme in Haushalt 2017 geplant).

- **Straßennetz**

Der Anregung, die südliche Planstraße in östlicher Richtung bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Dies geschieht auch vor der beabsichtigten Planänderung, dass die Grundstücke zwischen Peilsweg und der ehemaligen Planstraße 2 zukünftig vom Peilsweg her erschlossen werden sollen. Damit kann die bisherige Planstraße 2 entfallen. Durch den Verzicht auf die bisherige Planstraße 2 werden durch die privaten Stichstraßen GFL₁ und GFL₅ jeweils ein weiteres Grundstück erschlossen. Somit kann auf das Wegerecht nicht verzichtet werden. Die GFL-Flächen in Verlängerung der bisherigen Planstraße 3 entfallen.

- **Baustellenverkehr**

Die Stadtverwaltung wird prüfen, ob das vorhandene Wirtschaftswegesystem im Süden Lettes eine alternative Wegeführung für den Baustellenverkehr ermöglicht.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll über entsprechende Kanäle dem im westlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Aus dem Rückhaltebecken erfolgt in Richtung Süden ein Überlauf über die Wegeseitengräben zum Wasserlauf 117. Das Schmutzwasser wird über einen parallel zum Regenwasserkanalnetz geplanten Kanal gesammelt und einem im südlichen Bereich der Fläche A vorgesehenen Pumpwerk zugeführt. Das Schmutzwasser wird von hier aus in den Mischwasserkanal in der Straße Meddingheide gefördert. Die Schmutzwasservorflut ist im Weiteren über das Hauptpumpwerk Lette zur Kläranlage Coesfeld sichergestellt.

Die mögliche Verlegung von Glasfaserleitungen wird im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung durch den entsprechenden Versorgungsträger geklärt.

- **Geschossigkeit**

Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird. Damit soll ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung gewährleistet werden. Im Bereich zwischen den Planstraßen 1 und 2 (neu) sind weiterhin Flächen vorgesehen, die zweigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m bebaut werden können. Sowohl die eingeschossige als auch die zweigeschossige Bebauung wird mit einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 9,00 m begrenzt.

- **Doppelhäuser**

Ein Bedarf, eine größere Anzahl von kleineren Grundstücken bereitstellen zu können, kann aus Sicht der bisherigen Rückmeldungen von Grundstücksinteressenten nicht abgeleitet werden. Generell gilt, dass der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen festsetzt. Daraus folgt, dass

bei Bedarf durchaus eine andere Grundstückseinteilung mit kleineren Grundstücken unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster möglich ist. Die Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Wohnformen wird durch die Möglichkeit gewährleistet, auf ca. 35 % der Fläche neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichten zu können. In der Bebauungszeile nördlich der Planstraße 1 (rückwärtige Bebauung Kreuzstraße) sind eingeschossige Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken möglich, entlang des Peilsweges sollen 8 zweigeschossige Doppelhaushälften angeboten werden. Derzeit zeichnet sich kein höherer Bedarf ab. Des Weiteren werden pro Gebäude zwei Wohnungen zugelassen, so dass generell die Möglichkeit besteht, dass z.B. ein Elternteil in eine separate Wohnung im Hause der erwachsenen Kinder ziehen kann.

Schriftliche Eingaben im Nachgang zur Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

A.2 (Bürger Peilsweg)

Um die Integration in den Bestand zu optimieren, wird der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird.

Ein Bedarf, eine größere Anzahl von kleineren Grundstücken bereitstellen zu können, kann aus Sicht der bisherigen Rückmeldungen von Grundstücksinteressenten nicht abgeleitet werden. Generell gilt, dass der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen festsetzt. Daraus folgt, dass bei Bedarf durchaus eine andere Grundstückseinteilung mit kleineren Grundstücken unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster möglich ist. Die Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Wohnformen wird durch die Möglichkeit gewährleistet, auf ca. 35 % der Fläche neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichten zu können. In der Bebauungszeile nördlich der Planstraße 1 (rückwärtige Bebauung Kreuzstraße) sind eingeschossige Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken möglich, entlang des Peilsweges sollen 8 zweigeschossige Doppelhaushälften angeboten werden. Derzeit zeichnet sich kein höherer Bedarf ab. Des Weiteren werden pro Gebäude zwei Wohnungen zugelassen, so dass generell die Möglichkeit besteht, dass z.B. ein Elternteil in eine separate Wohnung im Hause der erwachsenen Kinder ziehen kann.

A.3 (Bürger Meddingheide und 6 weitere Familien)

Das zukünftige Baugebiet ‚Meddingheide I‘ soll über die Meddingheide und den Peilsweg aus Richtung Kreuzstraße erschlossen werden. Aus dem neuen Baugebiet ergibt sich gemäß Verkehrsuntersuchung des Fachbereiches 60 der Stadt Coesfeld, 08.01.2016 ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 432 Kfz / 24 h. Dieses Verkehrsaufkommen wird zu 70 % über den Peilsweg, zu 30 % über die Meddingheide abgewickelt. Im Bereich des Wulferhookswegs nimmt das tägliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich um 86 Kfz zu, so dass hier eine Zunahme des Verkehrs von ca. 24 % zu verzeichnen sein wird. Die zukünftige Verkehrsbelastung liegt in den Straßen Meddingheide, Peilsweg, Kreuzstraße und Wulferhooksweg deutlich unterhalb des Grenzwertes, den die RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) für die Anlage eines Wohnweges definiert. Das heißt, der zusätzliche Verkehr aus dem Neubaugebiet stellt eine verkehrsfunktional und -rechtlich zumutbare Mehrbelastung für das vorhandene Verkehrsnetz dar.

Der geplante Ausbau des Wirtschaftsweges einschließlich seiner östlichen Verlängerung dient der unmittelbaren Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd und der Coesfelder Straße. Durch diese Verbindung wird das Verkehrsaufkommen im Bereich der Kreuzstraße zukünftig erheblich reduziert werden. Die Einbeziehung des Wirtschaftsweges in die Erschließung des Baugebietes würde zu einer erheblichen Kostensteigerung der Erschließung des Baugebietes und damit zu einer Erhöhung der Bodenpreise führen. Der Ausbau des

Wirtschaftsweges ist in Planung, wird aber nicht in 2016 realisiert werden können (Aufnahme in Haushalt 2017 geplant).

Die Meddingheide soll zwischen Kreuzstraße und dem Wirtschaftsweg in ganzer Breite der heutigen Straßenparzelle ausgebaut werden. Die Parzellenbreite beträgt mindestens 6,00 m. Damit ist ein ausreichender Begegnungsfall Lkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit gewährleistet.

Der Anregung, die südliche Planstraße in östlicher Richtung bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Dies geschieht auch vor der beabsichtigten Planänderung, dass die Grundstücke zwischen Peilsweg und der ehemaligen Planstraße 2 zukünftig vom Peilsweg her erschlossen werden sollen. Damit kann die bisherige Planstraße 2 entfallen. Ebenso werden die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhen südlich der Bestandsgrundstücke an der Kreuzstraße entsprechend der Anregungen aus der Bürgerversammlung reduziert.

A.4 (Bürger Peilsweg)

Die festgesetzten Firsthöhen sehen sowohl für die eingeschossige als auch für die zweigeschossige Bebauung eine maximale Höhe von 9,00 m vor. Die bisher festgesetzten Traufhöhen, 4,00 m bei eingeschossigen Gebäuden und 6,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden, gelten gemäß Landesbauordnung NRW als Gebäude geringer Höhe, so dass die Unterschiede als gering einzustufen sind. Dennoch wird der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird.

Der Abstand zwischen dem geplanten Baufenster und der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 166 beträgt ca. 15,50 m und liegt damit z.B. 5,00 m über dem Abstand zwischen den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 165 und 166. Die beabsichtigten Grundstücksgrößen liegen nur geringfügig unterhalb der Grundstücksgrößen, die beidseitig der Kreuzstraße realisiert wurden. Daraus resultiert eine ähnliche Dichte wie im Bereich der Kreuzstraße. Die zukünftige Dichte fügt sich somit in den Bestand ein.

Die potentiellen Standorte für Garagen werden in dem Bebauungsplanentwurf vorgegeben. Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in den Peilsweg und in die Meddingheide werden im Bereich der Eckgrundstücke keine Flächen für Garagen unmittelbar im Einmündungsbereich zugelassen. Garagen sind hier lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zu realisieren. Damit entfallen auch die Garagenstandorte unmittelbar an den Grundstücksgrenzen der Bestandsparzellen an der Kreuzstraße. Die Realisierung von Tiefgaragenstellplätzen ist in ebenen Plangebiet für Einfamilienhäuser wirtschaftlich nicht durchsetzbar.

Sowohl bei einer eingeschossigen als auch bei einer zweigeschossigen Bebauung sind aufgrund der geringen Höhe und des Abstandes der zukünftigen Bebauung zur nördlichen Plangebietsgrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen der Besonnung und Lichtverhältnisse innerhalb der Bestandsbebauung zu erwarten. Aufgrund der eingeschossigen Bebauung ist wegen des großen Abstandes zur Bestandsbebauung und der Ausrichtung des Baufensters keine Beeinträchtigung eines eventuellen Solareintrages zu erwarten.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, Januar 2016 ist in Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die vorhabenbedingten Verkehre sowie die ermittelte Lärmbelastung die Wirkung der Verkehrszunahme aufgrund der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 ‚Wohngebiet Meddingheide I‘ unbedenklich.

Generell kann ein Grundstücksbesitzer, der heute am Ortsrand wohnt, nicht beanspruchen, auch zukünftig einen freien Blick in die Landschaft haben zu wollen, zumal die angrenzenden

Flächen für eine Wohnbebauung prädestiniert sind, ein hohes öffentliches Interesse besteht, die bestehende Wohnbaulandnachfrage zu befriedigen und die Flächen schon seit langem im Regionalplan ‚Münsterland‘ als Baulandreserve dargestellt sind.

Das Beteiligungsverfahren entspricht dem durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Regelverfahren für Bebauungspläne. Den Bürgern wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und mit der Offenlage die Möglichkeit gegeben, Bedenken und Anregungen zu äußern. Diese werden ausgewertet und abgewogen, wobei sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange zu berücksichtigen sind. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen, die aus Anregungen aus der Bürgerschaft resultieren, ist ersichtlich, dass eine ‚wirkliche Mitsprache‘ möglich ist. Nach Auswertung dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Plan nun geändert und nochmals für einen Monat für die Öffentlichkeit und die Trägern öffentlicher Belange im Frühjahr 2016 zu deren Abgabe von Anregungen und Bedenken im Rathaus ausgelegt.

A.5 (Bürger Kreuzstraße)

Um die Integration in den Bestand zu optimieren, wird der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird.

Der Anregung, die südliche Planstraße in östlicher Richtung bis zum Peilsweg zu verlängern, wird gefolgt. Die bisherige Planstraße 2 wird aufgegeben. Daraus folgt, dass das südliche Baufenster zukünftig unmittelbar vom Peilsweg aus erschlossen wird.

Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens. Gemäß Verkehrsuntersuchung des Fachbereiches 60, Stadt Coesfeld, 08.01.2016 kann aufgrund der geringen Belastungszahlen davon ausgegangen werden, dass der durch das Wohngebiet verursachte Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Die Stadtverwaltung wird prüfen, ob das vorhandene Wirtschaftswegesystem im Süden Lettes eine alternative Wegeführung für den Baustellenverkehr ermöglicht.

Die Kreuzstraße weist östlich der Einmündung des Peilsweges eine Breite von 6,00 m auf. Damit ist der Begegnungsfall Lkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) unproblematisch.

A.6 (Bürger Lette)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke der Kreuzstraße soll die Zweigeschossigkeit zugunsten einer Eingeschossigkeit aufgegeben werden. Gleichzeitig soll die maximale Traufhöhe von 6,00 m auf 4,00 m reduziert werden, um damit ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung zu gewährleisten. Im Bereich zwischen den Planstraßen 1 und 2 (neu) sind weiterhin Flächen vorgesehen, die zweigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m bebaut werden können.

Nach wie vor ist seitens der Stadt beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren zügig durchzuführen. Gemäß augenblicklicher Zeitplanung ist der Satzungsbeschluss im Rat für Anfang Juli 2016 vorgesehen.

Die mögliche Verlegung von Glasfaserleitungen wird im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung durch den Versorgungsträger geklärt.

A.7 (Bürger Stripperhook)

Gemäß Verkehrsgutachten des Fachbereiches 60, Stadt Coesfeld, 08.01.2016 werden in Zukunft voraussichtlich ca. 965 Kfz pro Tag den Wirtschaftsweg nutzen. Mit einer Breite von 6,50 m ist der Weg ausreichend dimensioniert, um diesen Verkehr aufzunehmen und den Begegnungsfall Lkw / Lkw konfliktfrei abzuwickeln. Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Verkehrsfläche in einer Breite von 8,50 m festgesetzt. Aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen auf dem Wirtschaftsweg resultieren im Bereich der Bestandsbebauung Stripperhook 14 Lärmbelastungen in einer Höhe von 63 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Damit werden die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Gebäude im Außenbereich mit den Werten von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten. Ein aktiver Lärmschutz ist somit nicht notwendig. Die konkrete Detailplanung der Verkehrsflächen des Wirtschaftsweges erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

A.8 (Bürger Kreuzstraße mit weiteren 40 Unterschriften aus Coesfeld-Lette)

Das vorgesehene 2-stufige Beteiligungsverfahren entspricht dem durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Regelverfahren für Bebauungspläne. Den Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 26.01.2016 im Foyer der Kardinal-von-Galen-Straße die Möglichkeit gegeben, sich umfassend über die Planung zu informieren. Die örtliche Presse hat dazu im Vorfeld und im Nachgang berichtet. Des Weiteren konnten die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Coesfeld eingesehen werden. Bis zum 05.02.2016 bestand die Möglichkeit, schriftliche Stellungnahmen einzureichen, die dann ausgewertet und abgewogen werden. Im weiteren Verfahren besteht die Möglichkeit im Rahmen der einmonatigen Offenlage die Pläne erneut einzusehen und Stellungnahmen einzureichen, die wiederum ausgewertet und abgewogen werden. Damit ist eine umfassende und gesetzeskonforme Bürgerbeteiligung gewährleistet.

Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird. Damit soll ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung gewährleistet werden. Im Bereich zwischen den Planstraßen 1 und 2 (neu) sind weiterhin Flächen vorgesehen, die zweigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m bebaut werden können. Sowohl die eingeschossige als auch die zweigeschossige Bebauung wird mit einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Beide Geschossigkeiten gelten gemäß Landesbauordnung NRW als Gebäude geringer Höhe. Durch die maximale Höhenbeschränkung wird gewährleistet, dass sich sowohl die eingeschossige als auch die zweigeschossige Bebauung in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügt. Die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Zudem ist eine Zweigeschossigkeit unter energetischen Aspekten einer Eingeschossigkeit vorzuziehen, weil das A/V-Verhältnis (Außenfläche / Volumen) gegenüber einer eingeschossigen Bebauung günstiger ist. Insofern kann eine eingeschossige Bebauung nicht generell mit einer höheren Wohnqualität gleichgesetzt werden. Des Weiteren ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer ruhigen Dachlandschaft ohne Dachaufbauten gegenüber einer eingeschossigen Bebauung mit einer Vielzahl von Dachgauben und Dachaufbauten sowohl gestalterisch als auch unter bauwirtschaftlichen Aspekten nicht nachteilig.

Die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude dient einerseits dem Ziel, Mehrfamilienhäuser auszuschließen. Andererseits soll ermöglicht werden, dass z.B. in höherem Alter ein alleinstehender Elternteil eine separate Wohnung im Hause der erwachsenen Kinder beziehen kann.

Ein Bedarf, eine größere Anzahl von kleineren Grundstücken bereitstellen zu können, kann aus Sicht der bisherigen Rückmeldungen von Grundstücksinteressenten nicht abgeleitet werden. In der Bebauungszeile nördlich der Planstraße 1 (rückwärtige Bebauung Kreuzstraße) sind eingeschossige Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken möglich, entlang des Peilsweges

sollen 8 zweigeschossige Doppelhaushälften angeboten werden. Derzeit zeichnet sich kein höherer Bedarf ab. Generell gilt, dass der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen festsetzt. Daraus folgt, dass bei Bedarf durchaus eine andere Grundstückseinteilung mit kleineren Grundstücken unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster möglich ist. Kleinere Grundstücke allerdings erfordern umso mehr eine zweigeschossige Bebauung, um die maximale Grundflächenzahl von 0,35 einhalten zu können und um ausreichende Freiflächen gewährleisten zu können. Aus einer generell abnehmenden Haushaltsgröße (heute 2,38 Personen pro Haushalt) kann nicht geschlossen werden, dass gleichzeitig der Wohnflächenbedarf pro Haushalt abnimmt und damit vorrangig eingeschossig gebaut werden sollte. Vielmehr nimmt der Wohnflächenbedarf pro Person permanent zu.

Sowohl bei einer eingeschossigen als auch bei einer zweigeschossigen Bebauung sind aufgrund der geringen Gebäudehöhen und des Abstandes der zukünftigen Bebauung zur nördlichen Plangebietsgrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen der Besonnung und der Lichtverhältnisse im Bereich der Bestandsbebauung zu erwarten.

Die Entstehung von Mehrfamilienhäusern wird generell ausgeschlossen, weil maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zugelassen werden. Ein zweigeschossiges Gebäude kann keinesfalls generell mit einem Mehrfamilienhaus gleichgesetzt werden.

Aufgrund der zunehmenden Lebenszeit nimmt das Bedürfnis zu, alleinstehende Elternteile pflegen zu wollen, ohne dass diese ihre Selbständigkeit aufgeben müssen. Daraus resultiert, dass zusätzliche kleinere Wohneinheiten in sogenannten Einfamilienhäusern realisiert werden. Um dies zu ermöglichen, werden planungsrechtlich maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

A.9 (Bürger Meddingheide)

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ist gemäß Lärmgutachten ein aktiver Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles erforderlich. Aus dem gleichen Grund ist unmittelbar östlich des Lärmschutzwalles lediglich eine Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 3,50 m zulässig. Zwischen Gewerbegebiet und Lärmschutzwall ist des Weiteren eine öffentliche Grünfläche erforderlich, um das Niederschlagswasser des Bereiches westlich der Meddingheide abführen zu können. Die überbaubaren Flächen werden soweit wie städtebaulich verträglich und bezogen auf die Abstandflächen zulässig ausgedehnt. Die Beschränkung des Allgemeinen Wohngebietes auf einen Bereich entlang der Meddingheide, die großflächige Festsetzung von privaten Grünflächen und von Flächen für die Landwirtschaft wird nicht weiter verfolgt.

A.10 (Bürger Meddingheide)

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ist gemäß Lärmgutachten ein aktiver Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles erforderlich. Aus dem gleichen Grund ist unmittelbar östlich des Lärmschutzwalles lediglich eine Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 3,50 m zulässig. Zwischen Gewerbegebiet und Lärmschutzwall ist des Weiteren eine öffentliche Grünfläche erforderlich, um das Niederschlagswasser des Bereiches westlich der Meddingheide abführen zu können. Die überbaubaren Flächen werden soweit wie städtebaulich verträglich und bezogen auf die Abstandflächen zulässig ausgedehnt. Die Beschränkung des Allgemeinen Wohngebietes auf einen Bereich entlang der Meddingheide, die großflächige Festsetzung von privaten Grünflächen und von Flächen für die Landwirtschaft wird nicht weiter verfolgt.

A.11 (Vermerk Gesprächstermin 16.02.2016)

1. Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ angrenzend an die südlichen Grundstücke an der Kreuzstraße lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer

- maximalen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen wird. Damit soll ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung gewährleistet werden.
2. Aufgrund der gewünschten Bevölkerungsmischung und der bestehenden Nachfrage werden nördlich der Planstraße 1 eingeschossige Doppelhäuser zugelassen. Entlang des Peilsweges sollen insgesamt 8 zweigeschossige Doppelhaushälften angeboten werden. Ein höherer Bedarf zeichnet sich derzeit nicht ab.
 3. Sowohl bei einer eingeschossigen als auch bei einer zweigeschossigen Bebauung sind aufgrund der geringen Höhe und des Abstandes der zukünftigen Bebauung zur nördlichen Plangebietsgrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen der Besonnung und Lichtverhältnisse innerhalb der Bestandsbebauung zu erwarten. Aufgrund der eingeschossigen Bebauung ist wegen des großen Abstandes zur Bestandsbebauung und der Ausrichtung des Baufensters keine Beeinträchtigung eines eventuellen Solareintrages zu erwarten. Die Dachneigung innerhalb des WA₃ wird weiterhin mit 25 - 45° festgesetzt.
 4. Die potentiellen Standorte für Garagen werden in dem Bebauungsplanentwurf vorgegeben. Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in den Peilsweg und in die Meddingheide werden im Bereich der Eckgrundstücke keine Flächen für Garagen unmittelbar im Einmündungsbereich zugelassen. Garagen sind hier lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zu realisieren. Damit entfallen auch die Garagenstandorte unmittelbar an den Grundstücksgrenzen der Bestandsparzellen an der Kreuzstraße.
 5. Der geplante Ausbau des Wirtschaftsweges einschließlich seiner östlichen Verlängerung dient der unmittelbaren Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd und der Coesfelder Straße. Durch diese Verbindung wird das Verkehrsaufkommen im Bereich der Kreuzstraße zukünftig erheblich reduziert werden. Die Einbeziehung des Wirtschaftsweges in die Erschließung des Baugebietes würde zu einer erheblichen Kostensteigerung der Erschließung des Baugebietes und damit zu einer Erhöhung der Bodenpreise führen. Der Ausbau des Wirtschaftsweges ist in Planung, wird aber nicht in 2016 realisiert werden können (Aufnahme in Haushalt 2017 geplant).
Eine vorübergehende Belastung von Bestandsstraßen ist normal im Falle von Neubautätigkeiten. Ggf. muss eine Halteverbotsregelung auf der Kreuzstraße für die Bauzeit eingerichtet werden. Die Stadt wird prüfen, ob eine Baustellenzufahrt über Wirtschaftswege im Süden Lettes erfolgen kann.

Sachverhalt zu 2:

Schriftliche Eingaben im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

A.1 (Bürger Meddingheide)

Die überbaubare Fläche wird im Bereich des Flurstückes 129 entsprechend den Vorstellungen des Einwenders geändert. Die Aufweitung ist städtebauliche ohne Relevanz, weil die für das Grundstück gültige Grundflächenzahl nicht erhöht wird. In Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld wird für den Bereich des WA₅ statt einer Gebäudehöhe von 3,50 m eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt mit der Möglichkeit, zusätzlich ein Satteldach bis 30° errichten zu dürfen. Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe werden Aufenthaltsräume generell ausgeschlossen.

Sachverhalt zu 3:

Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

B.1 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Im weiteren Verfahren wird berücksichtigt, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, weil die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird.

B.2 Stadtwerke Coesfeld

Die in der Begründung unter 6. ‚Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung‘ aufgeführten Angaben, die sich auf eine Mitte der neunziger Jahre durchgeführte Rohrnetzberechnung beziehen, werden aktualisiert. Gemäß dem aus der Ist-Analyse abgeleiteten Löschwassermengenplan können in der Kreuzstraße 96 m³/h und in der Meddingheide 100 m³/h bereitgestellt werden. Somit besteht keine Notwendigkeit, das Regenrückhaltebecken in die Löschwasservorhaltung einzubeziehen.

B.3 Kreis Coesfeld

Gemäß der ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW‘ des Geologischen Dienstes NRW sind im östlichen Teil der Verlängerung des Wirtschaftsweges bis zur Coesfelder Straße auf einer Fläche von ca. 1.980 m² ‚sehr schutzwürdige Böden‘ von der Planung betroffen. Sowohl die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als auch der Umweltbericht werden unter Berücksichtigung der ‚sehr schutzwürdigen Böden‘ entsprechend geändert.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich Lette wird die Ausweisung von entsprechenden Flächen höher gewichtet als die Bodenbelange. Im Rahmen der Bebauungsplan-entwicklung wurde geprüft, ob der Wohnflächenbedarf durch Baulücken, Bestandsimmobilien oder Umnutzung mindergenutzter Flächen gedeckt werden kann. Entsprechende Flächen stehen jedoch kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Des Weiteren wurden insgesamt vier Bereiche untersucht, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen. Von diesen Flächen können zwei Bereiche ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet werden. Aufgrund der Größe, der Lage, der möglichen Arrondierung und des geringen Eingriffs in den Naturhaushalt wurde der Bereich ‚Meddingheide‘ favorisiert. Auch unter Berücksichtigung der ‚sehr schutzwürdigen Böden‘ im Bereich von ca. 1.980 m² kommt die vorgenannte Beurteilung zu keinem anderen Ergebnis.

Um die Beeinträchtigung der Bodenfunktion generell zu minimieren soll innerhalb des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt und im zentralen Bereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Da die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld nicht für den öffentlichen Straßenverkehr zuständig ist, wurde Straßen.NRW. als zuständiger Straßenbaulastträger im Planverfahren beteiligt.

Die detaillierte Planung des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen der erforderlichen Verfahren gemäß § 58 LWG und § 8 WHG vorgenommen.

In einer weiteren Begehung wurde geprüft, ob der Steinkauz die Kopfweiden ca. 50 m südlich des Plangebietes zur Brut tatsächlich nutzt. Die Prüfung ergab, dass der Steinkauz nicht betroffen ist.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird dahingehend geändert, dass anstelle von 64 m² pro Baum für kleinkronige Bäume nur 15 m², für großkronige Bäume lediglich 30 m² angerechnet werden. Des Weiteren wird für die bestehenden Ackerböden mit sehr schutzwürdigen Böden ein Korrekturfaktor von 1,5 angesetzt. Die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche um 50 % wurde in der Bilanz bereits als versiegelte Fläche angenommen. Allerdings wurde dies unter 1.3 ‚Bewertung‘ innerhalb der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abweichend formuliert. Die Textpassage wird dahingehend geändert, dass die 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zu 100 % als versiegelte Flächen angenommen wird. Daraus ergibt sich ein Anteil von 52,5 % versiegelter Fläche und 47,5 % Nutzgärten pro Grundstück.

B.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen wurden zugunsten von Geh- und Fahrrechten der Anlieger und zugunsten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Somit ist die Möglichkeit der Verlegung von Telekommunikationslinien planungsrechtlich gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Die Erschließungsmaßnahmen werden so früh wie möglich mit der Deutschen Telekom Technik GmbH koordiniert.

B.5 Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

Das Planungsrecht ermöglicht unterschiedliche Vorgehensweisen, um Regenrückhaltebecken rechtssicher festzusetzen. Voraussetzung ist bei allen Möglichkeiten, die vorgesehene Nutzung eindeutig zu ermöglichen. Dies ist im vorliegenden Fall durch die textliche Festsetzung A.9 geschehen, die innerhalb der Fläche A die Anlage einer Regenrückhaltung vorsieht. Gleichzeitig sollen innerhalb der Fläche A Gehölzanzpflanzungen vorgenommen werden. Deshalb wurde die Fläche insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt, überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Abschnitt 6. ‚Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung‘ wird um Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung in Anlehnung an die Stellungnahme des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld ergänzt. Eine zeichnerische Standortfestsetzung für das Schmutzwasserpumpwerk innerhalb der Fläche A entfällt, weil diese Nutzung in die textliche Festsetzung A.9 ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ aufgenommen wird.

Die Begründung unter 6. ‚Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung‘ wird dahingehend ergänzt, dass die Fläche A mit dem Regenrückhaltebecken gemäß Schriftverkehr zwischen Abwasserwerk und dem Erschließungsplaner einseitig zum Wohngebiet abgezaunt werden soll.

Der Hinweis unter C.4 ‚Überflutungsschutz‘ wird dahingehend ergänzt, dass neben der Erhöhung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss um mindestens 30 cm empfohlen wird, alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Aufgrund der geänderten Straßenführung und der Änderung der Verkehrsflächen mit Verlängerung der Planstraße 2 (neu) bis zum Peilsweg entfallen die GFL-Flächen GFL₆ und GFL₇. Die GFL-Flächen GFL₁ bis GFL₅ werden für das öffentliche Kanalnetz nicht benötigt. Es ist beabsichtigt, innerhalb der privaten Stichwege gemeinsam genutzte private Grundstücksanschlussleitungen zu verlegen. Die textlichen Festsetzungen unter A.6 ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrechte‘ und die Begründung unter 5.8 ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrechte‘ werden entsprechend angepasst. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass andere Versorgungsträger diese Leitungsrechte in Anspruch nehmen werden.

Da die Errichtung von Brauchwasseranlagen bereits in der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld geregelt ist, wird der Hinweis zur Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Hinweis unter C.3 ‚Niederschlagswasser‘ gestrichen.

B.6 Fachbereich 70 Stadt Coesfeld

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen insgesamt 19 Straßenbäume angepflanzt werden. Die Standorte werden planungsrechtlich festgesetzt, wobei Abweichungen in geringfügigem Rahmen zugelassen werden. Die Planung sieht Pflanzbeete in einer Größe von 3,20 m x 2,50 m vor, so dass die Grundfläche von 8 m² und das Volumen von 12 m³ bei einer Tiefe von 1,50 m gewährleistet sind.

Sowohl die Straße Meddingheide als auch der Peilsweg sollen von Norden aus zumindest bis auf Höhe der Planstraße 2 (neu) ausgebaut werden.

Sachverhalt zu 4:

Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB - öffentliche Auslegung -

B.1 Fachbereich 70 Stadt Coesfeld

Der Wendehammer der Planstraße 3 entspricht den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen und wird aufgrund der geringen Zahl der Anlieger für ausreichend gehalten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen insgesamt 22 Straßenbäume angepflanzt werden. Die Standorte werden planungsrechtlich festgesetzt, wobei Abweichungen in geringfügigem Rahmen zugelassen werden. Die Planung sieht Pflanzbeete in einer Größe von 3,20 x 2,50 m vor, so dass die Grundflächen von 8 m² und das Volumen von 12 m³ bei einer Tiefe von 1,50 m gewährleistet sind.

Sowohl die Straße Meddingheide als auch der Peilsweg sollen von Norden aus zumindest bis auf einer Höhe der Planstraße 2 ausgebaut werden.

B.2 Kreis Coesfeld

Die Schutzwürdigkeit der Böden und die Sicherstellung des Immissionsschutzes wurden nach Aussage des Kreises ausreichend im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für den externen Ausgleich eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Dezernat 33 der Bezirksregierung Münster und dem Vorhabenträger geschlossen. Diese Vereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verstoßes soll die Freimachung des Baufeldes und die anschließende Erschließung nicht im Brutzeitraum der Feldlerche durchgeführt werden.

B.3 Stadtwerke Coesfeld

Die in der Begründung unter 6. ‚Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung‘ aufgeführte Angabe einer Löschwassermenge von 100 m³/h in der Meddingheide wird auf 48 m³ geändert. Damit ist die erforderliche Löschwassermenge gemäß dem Technischen Regelwerk gewährleistet. Es besteht keine Notwendigkeit, das Regenrückhaltebecken in die Löschwasservorhaltung einzubeziehen, zumal das Regenrückhaltebecken nicht dauerhaft vorgestaut sein wird.

B.4 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Das Bebauungsplanverfahren wurde in Kenntnis der Nachbarschaft zur Bundesstraße durchgeführt. Eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz können deswegen gegenüber dem Straßenbaulasträger nicht geltend gemacht werden.

B.5 Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

Für das GFL₈ wird innerhalb der Begründung unter 4.8 ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrechte‘ ergänzt, dass keine Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können. Die Überbauung

des Regenwasserkanals mit einem Carport ist zulässig. Eine Bepflanzung mit stark wurzelnden Gehölzen ist ausgeschlossen.

Sachverhalt zu 5 + 6:

Weitere Einwendungen sind im Verfahren nicht vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden. Die Unterlagen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

01 Bebauungsplan

02 Begründung

03 Anlagen zur Begründung Artenschutz Lette Süd

03.1 Anlagen zur Begründung Artenschutz Lette Süd Nachtrag

03.2 Anlage zur Begründung Eingriff / Ausgleich

03.3 Anlage zur Begründung Gutachten

04 Textliche Festsetzungen

05 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung Teil 1

06 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung Teil 2

07 Stellungnahmen öffentliche Auslegung

08 Protokoll frühzeitige Beteiligung