

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
21.09.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	04.10.2018	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.10.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	08.11.2018	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 138 "Wohngebiet Meddingheide II" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Lette der Stadt Coesfeld und umfasst die Flächen östlich der Straße Peilsweg westlich der Coesfelder Straße sowie nördlich des Wirtschaftsweges. Südlich des Wirtschaftsweges liegt das zum Baugebiet gehörige Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet liegt in den Fluren 15 und 17, Gemarkung 5276 Lette und wird

- im Nordwesten begrenzt durch die südlichen Grenzen der Bebauung Kreuzstraße 3/3a – 13/13a sowie deren Verlängerung durch das Flurstück 114 im Flur 17,
- im Nordosten begrenzt durch die Grundstücksparzelle der Coesfelder Straße einschl. deren Grabenzonen, Flurstück 365 im Flur 15
- im Südosten begrenzt durch einen 16 m (Wirtschaftsweg einschl. Graben) bzw. 32 m breiten Streifen (Wirtschaftsweg einschl. Graben zzgl. Regenrückhaltebecken) aus Flurstück 102 in Flur 15 nördlich an das Flurstück 104 angrenzend,
- im Südwesten begrenzt durch die Straßenparzelle Peilsweg, Flurstück 70 in Flur 17 und Flurstück 17 in Flur 15

Die genaue Abgrenzung ist im Übersichtsplan ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen

Sachverhalt:

Mitte 2016 wurde die Flächennutzungsplanänderung für die Wohnbaulandentwicklung im Süden Lettes rechtskräftig, zeitgleich der Bebauungsplan Nr. 137 „Wohngebiet Meddingheide I“, dem ersten Bauabschnitt. Das Baugebiet Meddingheide 1 ist mittlerweile in großen Teilen bebaut. Weiterhin besteht im Ortsteil Lette ein Bedarf an Bauplätzen im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Daher soll nun auch der etwas kleinere 2. Bauabschnitt für rund 40 Wohngebäude umgesetzt werden und im ersten Schritt das Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ geschaffen werden.

Die Bebauungsstruktur und -charakteristik sowie der Festsetzungskanon des Bebauungsplans aus dem 1. Bauabschnitt sollen analog fortgesetzt werden.

Wegen der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Freiraum ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelungen aufzustellen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,5 ha.

Der Aufstellungsbeschluss des B-Plan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ umfasst neben dem Teil Neubaugebiet auch den südlich gelegenen Wirtschaftsweg einschließlich der Grabenzone und eine ca. 1.800 m² große Fläche für ein notwendiges Regenrückhaltebecken. Im Bebauungsplan 137 Meddingheide I wurde der östliche Abschnitt des Wirtschaftsweges und seinem nördlichen Graben zwar bereits gesichert. Im Ausbau musste aber der Graben auf die südliche Seite verlegt werden. Der neue Bebauungsplan wird die alte Festsetzung überlagern.

Im Plangebiet ist ein ca. 1.000 m² großer Spielplatzbereich am Peilsweg vorgesehen, der zukünftig den Süden Lettes (Alt- und Neubaugebiete) westlich der Coesfelder Straße mit einem Spielplatzangebot versorgen wird.

Im Rahmen einer Begutachtung ist noch zu klären, ob für die östlichen Grundstücke entlang der Coesfelder Straße passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster o.ä.) oder aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand/-wall) mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgt nach Vorliegen der notwendigen Gutachten.

Anlagen:

Übersichtplan Abgrenzung B-Plan

Grundrissplan