

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

Datum:
01.02.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.02.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.02.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße,, - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 befindet sich im südlichen Stadtbereich von Coesfeld und liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung sowie dem Gewerbegebiet Am Wasserturm. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Wohnbebauung der Aulkestraße, Spielplatzflächen und einen Bolzplatz,
- im Osten durch ein Gewerbegebiet,
- im Süden durch den Lübbesmeyerweg und die Adolf-Meyer-Straße
- im Westen durch Parkplatzgrundstück (Flurstück 660) und Spielplatzflächen.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 11, Flurstück 452 (teilweise).
Spielplatzfläche

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14, Flurstück 73 (teilweise), Flurstück 215 (teilweise).

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 11, Flurstücke 226-230, 453-461, 468 (Flurstücke für Adolf-Meyer-Straße)

Die genaue Lage des etwa 15.245 m² (3.780 m² Kindertagesstätte inkl. Verkehrsfläche, nur Grundstück Kindertagesstätte 2.150 m² / 11.465 m² Adolf-Meyer-Straße) großen Geltungsbereichs kann dem Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Verfahren gegebenenfalls aufzuteilen, wenn dies für die zügige Schaffung des Planungsrechts für die Kindertagesstätte erforderlich ist.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag entnommen werden.

B. Planungsanlass / Ziel

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg und Adolf-Meyer-Straße“ soll aufgestellt werden, um insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit (mehreren) Kindern zu befriedigen.

Der Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen u.a. im U-3-Bereich in Coesfeld ist weiterhin hoch (s. Vorlage 158/2018, 007/2019), so dass weitere Einrichtungen realisiert werden müssen. Der Standort am Lübbesmeyerweg hat sich in weiteren Prüfungen herauskristallisiert, da sich dieses Grundstück bereits in städtischem Eigentum befindet (235/2019). Damit verbundene Neuordnungen einzelner Spielgeräte sowie die Verlagerung der Vogelstange sind derzeit unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans in Prüfung.

Parallel liegt ein Antrag von Grundstückseigentümern von der Adolf-Meyer-Straße vor, rückwärtig im Gartenbereich 1-2-Familienhausbebauung im Sinne einer Nachverdichtung über Bauleitplanung zu ermöglichen, da dies der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 nicht vorsieht.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a wird konkret die planungsrechtliche Grundlage für Errichtung einer Kindertagesstätte und der Möglichkeit der Realisierung von Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereichen der Adolf-Meyer-Straße geschaffen. Das Gebäude der Kindertagesstätte soll so errichtet werden, dass es mit kleinen Umbaumaßnahmen langfristig auch als Wohngebäude umgenutzt werden kann. Die langfristige Möglichkeit zur Erweiterung der Kindertagesstätte auf 5 Gruppen soll mitberücksichtigt werden.

Vorhaben der Kindertagesstätte und geplante Festsetzungen

Konkret geplant ist eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit insgesamt etwa 75 Kindern auf bis zu zwei Geschossen. Das vom Lübbesmeyerweg erschlossene Gebäude ist zum Lübbesmeyerweg II-geschossig und stuft sich nach Westen durch den rückwärtigen, I-geschossigen Gebäudeteil ab. Die Gesamthöhe des Gebäudes mit Flachdach beträgt etwa 7,5 m. Der kompakte, kubische Baukörper wird in der Gestaltung der Außenfassade als Kindertagesstätte erkennbar: Die Fassade soll mit Verblendsteinen verkleidet, untergeordnete Teile der Fassade in Erweiterung der Fensteröffnungen mit farbigen Fragmenten versehen werden (s. Anlage 3).

Die im Zusammenhang mit der Nutzung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder werden auf dem Grundstück im Plangebiet nachgewiesen. Aufgrund der öffentlichen Nutzung der Kindertagesstätte werden neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätzen weitere auf dem Grundstück selbst geschaffen und ebenfalls der Parkstreifen am Lübbesmeyerweg zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehr mit einbezogen.

Im Bebauungsplan können verkehrstechnische und der Verkehrssicherheit dienende Maßnahmen nicht festgesetzt werden. Erste Vorschläge, die sich derzeit in einer vertiefenden Prüfung befinden, sind bereits erarbeitet: Im öffentlichen Straßenraum des Lübbesmeyerweges soll entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung auf einer Länge von etwa 300 m das Tempo von 50 km/h auf 30 km/h reduziert werden. Zur ordnungsgemäßen Nutzung des Parkstreifens wird der Bau

eines Gehweges auf einer Länge von ca. 75 m erforderlich. Aufgrund der Nutzung als Kindertagesstätte hält die Verwaltung den Bau einer Mittelinsel als Querungshilfe in Nähe des geplanten Eingangs für die Kindertagesstätte sowie eine zusätzliche Verjüngung der Straße beidseitig der Querungshilfe für notwendig. Ein LKW-Durchfahrtsverbot (Anlieger frei) besteht auf dem Lübbesmeyerweg bereits.

Die Planung trägt zur Zielerreichung der Stadtentwicklung der Stadt Coesfeld bei, in dem der Bedarf der Plätze in Kindertagesstätten gedeckt und damit die Attraktivität der Stadt für junge Familien gesteigert wird. Darüber hinaus eröffnet die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet bereits Möglichkeiten einer optimalen Nachnutzung als Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. In einem Allgemeinen Wohngebiet ist sowohl die Nutzung als Kindertagesstätte als auch als Wohngebäude nach § 4 BauNVO zulässig. Der Lübbesmeyerweg soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Sollte nach den Ergebnissen des Schallgutachtens die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht möglich sein, ist alternativ die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorgesehen.

Vorhaben Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße und geplante Festsetzungen

Am 16.11.2019 haben Anwohner der Adolf-Meyer-Straße einen „Antrag zur Überarbeitung / Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Wasserturm“ im Bereich der Adolf-Meyer-Straße 6-28 (nördliche Straßenseite)“ eingereicht (s. Anlage 2, Seite 1-4).

Auf der „Prioritätenliste 2020 im Fachbereich 60 für das Produkt 60.01.01 "Stadtentwicklung, Bauleitplanung" (s. UPB am 4.12. Vorlage 328/2019) hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans eine geringere Priorität. Es wurde beschlossen, dass ggf. dieser Antrag in Verbindung mit der Kindertagesstätte Lübbesmeyerweg bearbeitet werden kann, da ein räumlicher und funktionaler Bezug besteht.

Um dem Rat der Stadt eine Entscheidungsgrundlage zu geben, wurde den Antragsstellern mitgeteilt, dass mindestens 70 % der Eigentümer der Grundstückseigentümer (und nicht die dortigen Mieter) den Antrag unterzeichnen. Daraufhin wurde eine Unterschrift eines Teileigentümers [REDACTED] ergänzt (s. Anlage 2, Seite 5-6).

Für die insgesamt 14 Grundstücke liegen nunmehr 10 Eigentümer- bzw. Erbpachtnehmerunterschriften vor, die einer Bebauungsplanänderung zugunsten einer rückwärtigen Gartenbebauung zustimmen. Dies entspricht einer Quote von 70%. Die Zustimmung der Stadt als Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] und der Kirche als Eigentümerin [REDACTED] kann vorausgesetzt werden.

Das im Antrag einbezogene, in städtischem Eigentum befindliche Flurstück 660 (Ecke Adolf-Meyer-Straße / Hohes Feld), das derzeit als Parkplatz und durch den Nachbar- und Schützenverein Hohes Feld e.V. genutzt wird, soll nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. In einem Gespräch mit dem Vorsitzenden des Nachbar- und Schützenvereins Hohes Feld e.V. zur Verlagerung der Vogelstange ist geäußert worden, dass zur Verlagerung des Schützenfestplatzes keine Alternativen bestehen und erhebliche Eigenleistungen auf der Parkplatzfläche erfolgt sind. Eine Bebauung wäre städtebaulich sinnvoll, jedoch stehen die derzeitigen Nutzungen und fehlende Alternativen zur Verlagerung des Schützenfestes einer Bebauung entgegen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, besteht keine Pflicht zur Bebauung oder Teilung der Grundstücke – insbesondere auch für die diejenigen, die nicht unterschrieben haben. Dies bleibt den jeweiligen Eigentümern überlassen. Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans trägt die Stadt Coesfeld. Im Vorfeld der Einreichung des Antrags ist lediglich ein Anwohner mit konkretem Bauwunsch an die Verwaltung herangetreten.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt das Ziel der Innenverdichtung und steht dem Antrag der verträglichen mit 1-2-Familienhäusern positiv gegenüber. Eine öffentliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke soll nicht festgesetzt werden. Die rückwärtigen Grundstücke könnten, wie von den Antragsstellern vorgeschlagen, mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten versehen werden. Die Abstimmung, Realisierung und die Kosten der Herstellung dieser privaten Zuwegungen (inkl. Anschluss, Teilung der Grundstücke, Eintragung ins Grundbuch etc.) tragen die jeweils betroffenen Eigentümer. Erschließungskosten für die vorhandene Adolf-Meyer-Straße würden (auch ohne die o.g. Planung) gem. Kommunalabgabengesetz (KAG) bei einer Sanierung der Straße auch für die vorderen Bestands- und auch Hinterliegergrundstücke anfallen. Seit dem 1.1.2020 kann die KAG-Satzung überarbeitet werden. Die Überarbeitung der städtischen Satzung ist derzeit in Prüfung.

Die geplanten Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Vorgaben werden derzeit geprüft.

Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 17a besteht aus 2 Teilbereichen, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen: Realisierung einer Kindertagesstätte und Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße (s. Anlage 1).

Das Planverfahren wird aufgrund der zulässigen Vorgaben gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen (förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich, Anpassung des Flächennutzungsplans, kein Eingriff-/Ausgleich).

Auf die „förmliche“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens und wegen des dringenden Bedarfs der Realisierung der Kindertagesstätte verzichtet. Dennoch sieht die Verwaltung bereits jetzt in enger Abstimmung mit dem Nachbar- und Schützenverein Hohes Feld e.V. zum Gesamtprojekt und zur Verlagerung der Schützenstange. Nach Abschluss des Schallgutachtens sowie der Artenschutzprüfung 1 sollen erste Entwürfe im Interesse der Rechtssicherheit des Verfahrens und zum frühzeitigen Informationsaustausch mit betroffenen Behörden und Eigentümern abgestimmt werden. Mit den Antragsstellern der Nachverdichtung an der Adolf-Meyer-Straße sollen frühzeitig weitere Gespräche insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen im Bebauungsplan geführt werden.

Spätestens in der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB besteht für die Öffentlichkeit sowie bei Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB für die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, zum Entwurf des Bebauungsplans „förmlich“ Stellung zu nehmen. Dem UPB soll der Entwurfsstand zur Offenlage am 25.03.2020 zur Vorberatung vorlegt werden, dem Rat zum Beschluss am 02.04.2010.

Die Schaffung des Planungsrechts der Kindertagesstätte hat Priorität, da eine Baugenehmigung in 2020 geplant ist. Sollten sich in einem der Teile größere planerische Probleme ergeben, die zu einer Verzögerung führen, wird die Verwaltung ermächtigt, den Gesamtplan im weiteren Verlauf des Verfahrens in zwei Bebauungspläne zu trennen, um die Planverfahren mit unterschiedlichen Prioritäten weiterführen zu können: BP 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg“ (Kindertagesstätte) mit hoher Priorität und BP 17b „Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“ mit niedrigerer Priorität (s. Anlage 1).

Anlagen:

1 Übersichtsplan

2 Antrag zur Überarbeitung / Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Wasserturm“ im Bereich Adolf-Meyer-Straße 6-28 (nördliche Straßenseite)

3 Erster Entwurf Kindertagesstätte (Steinberg Koeppen)