

ERGEBNISPROTOKOLL

**Eigentümergehöräch zum Bebauungsplan Nr. 17a
„Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg
(Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“**



17.02.2020, 17.00 - 18.45 Uhr, Ehemaliges Stadtschloss, Raum 411

Teilnehmer

Stadt Coesfeld

Extern

60 (Planen, Bauordnung, Verkehr): Schmitz, Terhechte

s. Teilnehmerliste

Ergebnisprotokoll

Zur Einführung erläutern Herr Schmitz den Anlass des Gesprächs, den Verfahrensstand und das Thema Nachverdichtung in Coesfeld. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Am Wasserturm“ lässt eine Bebauung auf der Spielplatzfläche und den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Adolf-Meyer-Straße nicht zu, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Für den inhaltlichen Einstieg in das Thema erläutert Frau Terhechte anhand einer Präsentation das bisherige und geplante Planungsrecht, das Verfahren selbst sowie erste Festsetzungen für das Gebiet. Ebenso werden die ersten Architekturentwürfe der geplanten Kindertagesstätte auf der jetzigen Spielplatzfläche vorgestellt.

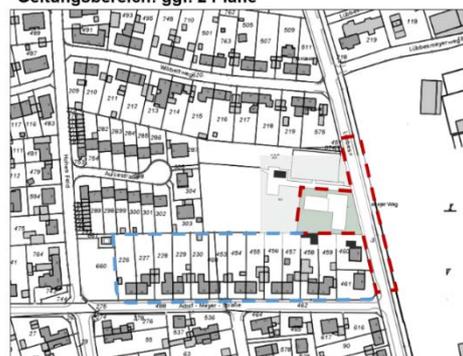
Folgendes ist für die einzelnen Themenbereiche festgehalten:

Verfahren

- Der Seitens der Anwohner/Eigentümer eingereichte Antrag vom 16.11.2019 ist in zwei Sitzungsketten behandelt worden: 1. Prioritätenliste 2020 (mit geringer Priorität) sowie 2. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans. Da die geplante Kindertagesstätte am Lübbesmeyerweg Priorität hat, besteht die Möglichkeit, zwei zeitlich voneinander unabhängige Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.
- Der bisherige Zeitplan sieht voraussichtlich im Sommer 2019 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vor. Die Kita kann somit voraussichtlich im Jahr 2021 realisiert werden.



Geltungsbereich: ggf. 2 Pläne



- Der Bebauungsplan Nr. 17a wird als Angebotsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für die Eigentümer besteht keine Pflicht zur Bebauung oder Teilung der Grundstücke.
- Ebenso fallen für die Eigentümer keine Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans an, da die Stadt Coesfeld die Planungskosten übernimmt.

Verkehr / Stellplätze

- Für die rückwärtigen Neubauten wird keine neue Straße geplant. Die vorhandene Straße Adolf-Meyer-Weg und eine zwischen den Doppelhäusern verlaufende Zuwegungen (als 6 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt) dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Es bleibt den Eigentümern überlassen, ob die Grundstücke geteilt oder Zufahren zwischen den Grundstücken, wo sich derzeit die Garagen der Doppelhäuser befinden, entstehen.
- Die Vorgärten können begrenzt als Nachweis von Stellplätzen dienen, da diese mindestens zu 50% durchgrünt werden sollen.
- 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 Bringverkehrs mit einbezogen. Im öffentlichen Straßenraum des Lübbesmeyerweges soll das Tempo von 50 km/h auf 30 km/h reduziert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Aufgrund der Realisierung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte, der vorhandenen Doppelhäuser und der verträgliche Nachverdichtung der vorhandenen Grundstücke an der Adolf-Meyer Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
- Es soll eine GRZ von 0,4 (Überschreitung max. mit Nebenanlagen, Zuwegungen,...auf 0,6) festgesetzt werden. Für geplante Änderung der Gebäude und der Realisierung von Neubauten im rückwärtigen Bereich ist seitens der Architekten der Entwurf mit den Festsetzungen und damit zusammenhängenden Versiegelungsgrad genau „auszurechnen“.
- Der prägende Vorgarten soll bis zu 50 % unversiegelt bleiben, so dass Zufahrten und ggf. ein Stellplatz realisiert werden kann.
- Die 1949 als Kleinsiedlung der Deutschen Post auf dem „Hohen Feld“ errichtete und heute noch prägende Doppelhausbebauung soll erhalten werden. Festsetzungen wie Baulinien zur Straße, rückwärtige Baugrenzen und dass nur Doppelhäuser zulässig sind, sollen diese Struktur auch zukünftig erhalten.
- Der rückwärtige und von der Straße nicht einsehbare Bereich der Neubauten soll in den Vorgaben flexibler, aber auch in der baulichen Dichte geringer ausfallen. Die Baufelder sollen so festgesetzt werden, dass eine flexible Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück (Nord- oder Südausrichtung) möglich ist. Die rückwärtigen Neubauten sollen in der Gesamthöhe geringer als die bestehenden Doppelhäuser in erster Reihe werden. Die genauen Höhen oder Geschossigkeiten werden derzeit überprüft.
- Ein Schallgutachten wird derzeit erstellt. Das Ergebnis bleibt abzuwarten. Festsetzungen zum Thema Lärm, die den Eigentümer / Gebäude betreffen könnten aufgrund der Nähe zum östlich angrenzenden Gewerbebetrieb und des Verkehrs möglich sein.



Dach

- Für die Doppelhäuser soll ein Satteldach in vorgegebener Firstrichtung festgesetzt werden. Die rückwärtigen Neubauten sollen frei in der Dachform sein.

- Die geplante Kindertagesstätte ist mit einem Flachdach vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht bei Flachdächern eine Dachbegrünung vor.

Grün

- Außer der Festsetzung der GRZ sollen Festsetzungen zu Gründächer, dem unversiegelten Vorgarten und Baumanpflanzungen pro neu errichtetem Gebäude getroffen werden.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird derzeit erarbeitet.

Wohneinheiten

- Derzeit ist vorgesehen, dass die vorhandenen Doppelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten und die im rückwärtigen Neubauten auf 1 Wohneinheit beschränkt werden.

Fragen und Wünsche der Eigentümer

- Es gibt derzeit konkret 1 Bauwillige/r.
- Gegen die geplanten Festsetzungen / Ziele der Stadt keine Widersprüche gesehen. Bei zwei Anwesenden besteht nicht der Wunsch, auf den Grundstücken nachzuverdichten, sondern die freien Gartenflächen im rückwärtigen Bereich zu erhalten.
- Die Frage, ob ein Gründach oder wasserdurchlässige Pflaster bei der GRZ positive Berücksichtigung finden, muss verneint werden.
- Es wird angeregt, dass rückwärtige Anbauten mit einer anderen Dachneigung oder Dachform realisiert werden kann.
- Die Frage, ob durch die Baumöglichkeit im rückwärtigen Bereich auch eine höhere Erbpacht anfällt, wird geklärt.
- Ebenfalls besteht die Frage, ob die Grundsteuer ändern wird.
- Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen den Gebäuden bestehende Leitungen verlaufen.

gez. Maarit Terhechte