

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:
13.03.2020

Produkt:
51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege
60.01 Stadtplanung
70.03 Park- und Grünanlagen

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.03.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	02.04.2020	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 17a "Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße
- Beschluss geringe Erweiterung Abgrenzung Bebauungsplan
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB"**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ geringfügig zu erweitern.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a 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),
- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14, Flurstück 73 (teilweise), Flurstück 215 (teilweise) und
- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 11, Flurstücke 226-230, 453-461, 468.

Die genaue Lage des Plangrundstück kann dem Übersichtsplan und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden (s. Anlagen 1 und 2).

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss (Vorlage 011/2020) hat sich der Geltungsbereich um 6,75 m nach Westen im Bereich des jetzigen Spielplatzgrundstückes (Teile des Flurstücks 452) und nach Osten im Bereich des Lübbesmeyer Weg um 1,5 m (Teile des Flurstück 73) erweitert (s. Anlage 2).

Die Erweiterung um 1,5 m nach Osten ergibt sich aufgrund der geplanten Querungshilfe mittig im Lübbesmeyer Weg und den östlich des Parkstreifens anzulegenden Gehweg zum gefahrlosen Ausstieg abseits der Fahrbahn.

Die Erweiterung nach Westen ergibt sich aus der weiteren Konkretisierung des Architekturentwurfes und den Festsetzungen des Bebauungsplans: Das Gebäude wird insgesamt aufgrund der nötigen Querungshilfe auf dem Lübbesmeyerweg und der Notwendigkeit einer Eingrünung des Grundstücks zum Lübbesmeyerweg um 2 m nach Westen verschoben. Aufgrund der in weiterer Zukunft möglichen Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude ist eine Festsetzung der GRZ von 0,4 und damit zusammenhängenden nötigen Grundstücksgröße der geplanten Kindertagesstätte ebenfalls eine Erweiterung notwendig.

Das Allgemeine Wohngebiet WA1 ist im Entwurf des Bebauungsplans so gefasst, dass die exakt benötigte Grundstücksfläche (und westliche Grundstücksgrenze) für eine 4-Gruppen-Kindertagesstätte auch bei ggf. möglicher Änderung des Architekturentwurf flexibel gewählt werden kann. Ein weiterer Puffer ist in der Grundstücksgröße und auch einer möglichen Erweiterung nach Westen im Falle einer Aufstockung von bisher 4 auf eine 5-Gruppen-Kindertagesstätte sichergestellt.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 (siehe Vorlage 011/2020) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Zum einen soll die Errichtung einer Kindertagesstätte im Areal der großen Grünfläche am Lübbesmeyer Weg im Zuge der notwendigen Bebauungsplanänderung vorbereitet werden. Der Plan ist auf den vorliegenden Entwurf der 4-5-Gruppen-Kita ausgerichtet. Sie ist im wesentlichen Teilen II-geschossig mit einer Flachdachausbildung, mehrheitlich als Gründach. Festsetzungen zur Anpassung der Verkehrsfläche zur Schaffung einer Querungshilfe und eines sicheren Ausstiegsbereichs auf dem vorhandenen Parkstreifen sind ergänzend zu fassen.

Zum weiteren soll die rückwärtige Gartenzone der sehr tiefen Grundstücke an der Adolf-Meyer-Straße einer möglichen Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern zugeführt werden. Dies entspricht einer Nachfrage aus der Eigentümerschaft und stellt aber auch ein öffentliches Interesse dar, wo das möglich ist die Innenverdichtung zu forcieren statt der Baulandnachfrage durch Ausweitung des Ortsrandes nachzukommen.

Das Planverfahren wird aufgrund der zulässigen Vorgaben gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen durchgeführt (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 wurde aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens und wegen des dringenden Bedarfs der Realisierung der Kindertagesstätte verzichtet. Dennoch stand die Verwaltung in enger Abstimmung mit dem Nachbar- und Schützenverein Hohes Feld e.V. zum Gesamtprojekt und zur Verlagerung der Schützenstange. Zudem wurde vor der Erstellung der Planzeichnung der seitens der Anwohner eingereichten Antrags am 17.02.2020 im Rahmen einer Eigentümersammlung diskutiert und die Planungsziele erörtert (s. Anhang 5).

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.

Der Bebauungsplan Nr. 17a besteht – wie oben erläutert – inhaltlich aus zwei Teilbereichen, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Festsetzungen für Teilbereich 1 – die geplante Kindertagesstätte (Allgemeines Wohngebiet Bereich WA 1) – werden ganz konkret auf das bereits geplante Bauvorhaben einschl. der Stellplatzanlagen zum Lübbesmeyer Weg ausgerichtet. Wesentliche Festsetzungen sind die Baugrenzen, die II-Geschossigkeit, die Regelung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze), die Dachform als Flachdach mit zwingender Dachbegrünung von 60% sowie die maximale Gebäudehöhe. Um die Kita langfristig bei möglichem Rückgang der Kitaplatznachfrage als Wohnraum nachzunutzen, soll das Grundstück nicht als Gemeinbedarfsfläche, sondern als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, in der auch eine Kita zulässig errichtet werden darf.

Nach Beschlusslage zum Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept 2018 und den nachfolgenden Diskussionen soll in dem Handlungsfeld „Klimagerechte Stadtentwicklung“ u.a. in der Bauleitplanung die Festsetzung von Dachbegrünung von Flachdächern mit entsprechendem Aufbau forciert werden. Damit kann das Mikroklima positiv beeinflusst und der Abfluss des Oberflächenwasser in das Kanalsystem reduziert werden, insbesondere bei Starkregenereignissen. Daher soll im Bebauungsplan 17a für Flachdächer eine mind. 60%-Dachbegrünung festgesetzt werden. Dies bedeutet für die Grundstückseigentümer in den Gebieten WA 1,2 und 4, die ein Flachdach vorsehen, eine höhere finanzielle Investition in den Dachkonstruktion. Dem kann bei fachgerechtem Aufbau eine dauerhafte Reduzierung der Regenwassergebühr gegenübergestellt werden (*Quelle: Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld vom 18.12.1991, §8, Absatz 3, Ziffer 3.3 / Aktuell liegt der Gebührensatz bei 0,51 EUR je qm versiegelte Fläche. Bei einer Aufbaustärke von 8 cm ist eine Reduzierung der Gebühren um 50 % möglich*). Für den Betreiber der Kindertagesstätte wird der Mehraufwand grob veranschlagt knapp über 20.000 €, von denen bisher rd. 8.000 € nicht in seiner Finanzierung veranschlagt sind Die Ersparnis der Entwässerung bezogen auf rd. 450 m² Dachfläche liegen bei rd. 115 €/a. Hier muss ggf. eine Regelung zwischen Betreiber und Stadt zu den Mehrkosten gefunden werden.

Ergebnisse aus dem Schallgutachten liegen zum Vorlagenschluss noch nicht vor. Daher kann noch nicht abschließend gesagt werden, dass neue Wohnbauvorhaben aufgrund der Lärmvorbelastung des am Lübbesmeyer Weg gegenüberliegenden Gewerbes zulässig sind. Ist dies nicht der Fall, müsste auf Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Kita (kein dauerhafter Aufenthalt nachts) umgestellt werden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Teilbereich 2 – Adolf-Meyer-Straße/Lübbesmeyerweg (Allgemeines Wohngebiet Bereich WA 2 bis 4) – und die ganze Zusammchnitt der Verfahrensleiste etc. sind zum Zeitpunkt dieser Vorlagenerstellung im Detail noch in der Erarbeitung bzw. Prüfung, so dass diese bis zur Offenlage der Bebauungsplan (Planzeichnung sowie textliche Festsetzungen) ebenso wie die Begründung weiter konkretisiert werden. Die noch notwendige detaillierte Prüfung einiger Festsetzungen hat zum Ziel, die Nachverdichtungsmöglichkeiten im rückwärtigen Gartenbereich rechtssicher so zu beschränken werden, dass keine „Mehrparteienhäuser“ entstehen

können und die bauliche Höhenentwicklung auf den Gebäudetyp mit geneigtem Dach/Satteldach und Flachdach ermöglichen soll. Wesentliche Zielsetzungen sind:

- Wohngebäude am Lübbesmeyerweg (WA2):
 - o Möglichkeit der Nachverdichtung z.B. bei Abriss und Neubau auch Doppelhäuser oder Einzelhäuser möglich, Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe bei II-Geschossigkeit, Freihaltung des 50 % des Vorgartens von versiegelten Erschließungs-/Stellplatzflächen
- Bestehende Doppelhausbebauung (WA3):
 - o Erhalt der prägenden Doppelhausbebauung (Baulinien zur Straße, großzügige Baugrenzen im seitlichen und rückwärtigen Bereich, 50° Satteldach mit vorgegebener Firstrichtung, Freihaltung des prägenden Vorgartenbereichs mit maximalem Versiegelungsgrad von 50 %, Höhenbeschränkung der Gebäude, enge Traufhöhenfestsetzung der Gebäude definiert zur Adolf-Meyer-Straße bei mehr Flexibilität zur Gartenseite
- Mögliche Neubauten im rückwärtigen Bereich (WA4):
 - o Möglichkeit des Bauens in sog. „2. Reihe“, in Höhe und Dichte geringer als die bestehende Doppelhausbebauung (Festsetzungen hinsichtlich: überbaubare Grundstücksfläche pro Grundstück als Einzelhausbebauung, ganz bewusste Begrenzung auf 1 WE je Gebäude, Flexibilität in der Ausrichtung der Gebäude (Nord oder Südausrichtung), entweder max. II-Geschossigkeit mit Firsthöhenbeschränkung niedriger als vorh. Doppelhausbebauung (d.h. I-geschossig mit steilem Dach oder II-geschossig mit flach geneigtem Dach) oder Flachdachgebäude II-geschossig ohne weitere Gebäudeaufbauten (bei 60 % zwingender Dachbegrünung)

In einer II-Geschossigkeit (ggf. noch mit ergänzendem flach geneigtem Dach als Abstellfläche/Technikraum) wird eine verträgliche Höhenentwicklung für eine Nachverdichtung gesehen. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, können die Eigentümer die Möglichkeit der Nachverdichtung wahrnehmen, müssen es aber nicht. Vorbild sind die Straßenzüge Haugenkamp und Reiningstraße, wo hinter einer vergleichsweise homogenen Bestandsbebauung Richtung Sportplatz in den letzten Jahren unterschiedlichen Bautypen im Rahmen der Nachverdichtung entstanden sind, aus Sicht der Verwaltung in verträglicher Form. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die zukünftigen Bauherren – wie dort – möglichst flexibel auch in der architektonischen Ausgestaltung und der Wahl der Materialität bauen dürfen. Die nachbarlichen Belange (südliche Reihe Aulkestraße) werden durch die Vorgaben der Baugrenzen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend gewürdigt, auch wenn sich die Bebauungsdichte im Block natürlich verändern wird und bisherige Freiflächen und Ausblicke nicht mehr gegeben sein können.

Baumstandorte sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sich in den öffentlich einsehbaren Bereichen der Grundstücke keine städtebaulich prägenden Bäume befinden. Dennoch spielen grünordnerische Belange eine Rolle: Der Vorgarten muss zu 50% unversiegelt gestaltet sein, pro errichtetem Hauptgebäude ist im WA1 und WA4 ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und bei Flachdächern ist ein Gründach zwingend vorgesehen.

Die Artenschutzprüfung Stufe 1 hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten betroffen sind. Ein entsprechender Hinweis auf Vermeidungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gegebenenfalls werden aktualisierte Unterlagen in einer Ergänzungsvorlage dem Rat am 2.4.2020 vorgelegt (z.B. abhängig vom Eingang des Lärmgutachtens), wenn die Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans bis dahin ausreichend konkretisiert wurden. Die finale

Entwurfsfassung des Bebauungsplans liegt spätestens zur eigentlichen Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Offenlegungsbeschluss des Rates oder eines Ausschusses durch das BauGB gesetzlich nicht vorgegeben ist. Es reicht sogar aus, wenn die Offenlegung unter Beachtung der Vorgaben für ihre Bekanntmachung und konkrete Abwicklung durch die Verwaltung veranlasst und durchgeführt wird. In der Stadt Coesfeld sind die vorherige Beratung und Beschlussfassung durch Ausschuss und Rat allerdings gängige Praxis. Wegen der Eilbedürftigkeit der Kita-Planung schlägt die Verwaltung ein Abweichen von dieser Praxis vor. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17a werden mit dieser Vorlage deutlich beschrieben und im Weiteren seitens der Verwaltung feinjustiert.

Es wird abschließend darauf hingewiesen (s. Aufstellungsbeschluss-Vorlage 011/2020), dass die Schaffung des Planungsrechts der Kindertagesstätte weiterhin Priorität hat, da eine Baugenehmigung noch in diesem Jahr geplant ist. Sollten sich in einem der Teile größere planerische Probleme ergeben, die zu einer Verzögerung führen, ist 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.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Geltungsbereich (Erweiterung)
- 3 Entwurf Planzeichnung (Zwischenstand vom 12.03.2020)
- 4 Entwurf Textliche Festsetzungen (Zwischenstand vom 12.03.2020)
- 5 Geplante Querungshilfe Lübbesmeyerweg
- 6 Eigentümerversammlung Protokoll
- 7 Eigentümerversammlung Teilnehmerliste (NICHT ÖFFENTLICH)

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

- 8 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)