

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
14.09.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.09.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	01.10.2015	Entscheidung

## **Antrag SPD-Fraktion: Bebauungsplanverfahren für BV Kita Gerlever Weg**

### **Beschlussvorschläge SPD-Antrag:**

1. Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt, dass das Bauvorhaben für die neue Kindertageseinrichtung in Trägerschaft der Bischöflichen Stiftung Haus Hall auf dem Grundstück am Gerlever Weg, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 21, Flurstück 524, im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplanverfahrens bearbeitet wird.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung eines solchen Verfahrens beauftragt.

### **Sachverhalt:**

Der Antrag der SPD-Fraktion wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld vorgelegt und ist der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügt.

### **Begründung:**

Die Bebauung von Flächen in diesem Bereich kann langfristig zu einer veränderten Beurteilung / Bewertung im Sinne wasserrechtlicher und wasserschutzrechtlicher Vorgaben mit erheblichen Nachteilen für die damit befassten städtischen Betriebe und damit für die Stadt und die Wasserversorgung der Bürgerinnen und Bürger Coesfelds führen. Um diese möglichen Nachteile bei der Planung umfassend zu berücksichtigen, ist ein Bebauungsplanverfahren in diesem sensiblen Umfeld unumgänglich.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Ein von der SPD-Fraktion beantragtes Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich. Dies gilt auch bezogen auf das komplexe Thema Wasserschutz, da alle Belange im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren bereits ausreichend bearbeitet werden können. Die Verlagerung des Themas in einen Bebauungsplan bringt eine Verzögerung für eine angestrebte zeitnahe, bedarfsgerechte Versorgung mit Plätzen der Kindertagesbetreuung mit sich.

Sollte beabsichtigt sein, die Bebauung freier Flächen im Wasserschutzgebiet zusätzlich zu den Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung auch bauplanungsrechtlich zu begrenzen, dürfte ein solcher planungsrechtlicher Belang nicht auf ein einzelnes Grundstück beschränkt

werden. Eine entsprechende Festschreibung der Bebauung auf den heutigen Stand müsste im gesamten Wasserschutzgebiet II erfolgen (Gleichbehandlungsgrundsatz). Eine solche generelle Einschränkung ist aber auch deswegen wenig sinnvoll, da damit der Weg versperrt würde, wie bisher unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Aspekte die Ausnahmeregelungen des WHG im begründeten Einzelfall anwenden zu können.

Von einem Bebauungsplanverfahren wird daher abgeraten.

Die Verwaltung verweist zunächst auf die Beschlusslage vom 17.06.2015 im Ausschuss für Jugend Familie, Senioren und Soziales zur Vorlage 140/2015/1 mit 8 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen:

### **Standort der neuen Kindertageseinrichtung in Trägerschaft der Bischöflichen Stiftung Haus Hall**

#### **Beschluss:**

*Der Ausschuss beschließt, dass die neue Kindertageseinrichtung in Trägerschaft der Bischöflichen Stiftung Haus Hall auf dem Grundstück am Gerlever Weg, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 21, Flurstück 524 errichtet werden soll.*

#### **Sachverhalt:**

*In der Sitzung des Ausschusses am 10.12.2013 (Vorlage 222/2013) wurde folgender Beschluss gefasst: „Der Bedarf einer neuen Kindertageseinrichtung zum Kindergartenjahr 2015/16 mit einer Kapazität von 5 Gruppen bzw. 100 Plätzen wird festgestellt.“ Am 03.06.2014 beschloss der Ausschuss (Vorlage 119/2014), der Bischöflichen Stiftung Haus Hall die Trägerschaft zu übertragen. Über den Planungsstand informierte die Verwaltung in der Sitzung am 05.11.2014 (Vorlage 278/2014).*

*Wie in der Vorlage 278/2014 beschrieben und in den vergangenen Sitzungen mitgeteilt, bemühte sich die Stiftung Haus Hall – in Abstimmung mit der Verwaltung – um ein spezielles Grundstück, das sich nicht im Eigentum der Stadt befindet. Die Gespräche mit dem Eigentümer, der Katholischen Kirchengemeinde St. Lamberti, sind nun abgeschlossen. Es besteht Einigkeit, dass das Grundstück für die Errichtung der Kindertagesstätte zur Verfügung steht.*

*Das Grundstück liegt am Gerlever Weg, zwischen dem St. Pius-Gymnasium und dem Kloster Annenthal (siehe Anlage). Es wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist es aber, ebenso wie die Grundstücke der Kolpingbildungsstätte und des Gymnasiums, als sog. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, so dass eine Nutzung zum Zwecke der Kinderbetreuung (und Frühförderstelle) möglich ist.*

*Folgende Aspekte sprechen aus Sicht der Verwaltung für diesen Standort:*

- Die Grundstücksgröße (das Flurstück hat eine Größe von fast 6000 qm) ermöglicht einen ebenerdigen Bau mit einer großzügigen Außenspielfläche. An den alternativ angedachten Standorten (Teilgrundstück des Geländes der Fröbelschule an der Grimpingstraße/Grenzweg bzw. Wohnquartier Hengte) müsste angesichts der dort vorhandenen Flächen (2.000 – 2.500 qm) doppelstöckig gebaut werden, was angesichts der erforderlichen Barrierefreiheit mit höheren Kosten, Einschränkungen und wesentlich kleineren Außenflächen für die insgesamt sechsgruppige Einrichtung verbunden wäre.*
- Die Größe des Grundstücks erlaubt es, die Frühförderstelle, die ebenfalls in Trägerschaft Haus Hall geführt wird, räumlich mit der Tageseinrichtung zusammenzulegen und beides zu einem „integrativen Kinderzentrum“ zu entwickeln. Eine Überlegung, die auch im Ausschuss bei der Trägerentscheidung auf positive Resonanz stieß.*
- Der Standort liegt im Osten der Stadt und entspricht dem räumlichen Bedarf. Verwiesen sei auf die Ausführungen in der Vorlage 278/2014.*

- *Die Nachbarschaft zu den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen auf der gleichen Seite des Gerlever Weges eröffnen für ein integratives Kinderzentrum zusätzliche Felder der Zusammenarbeit.*
- *Die verkehrliche Anbindung für Pkw ist über die Straße Vogelsang und die Daruper Straße gut gewährleistet. Die Grundstücksgröße ermöglicht es zudem, die Bring- und Abholsituation unter Einbezug von Grundstücksteilen verträglich zu planen.*

*Die Stiftung Haus Hall befindet sich noch in der Planungsphase hinsichtlich der konkreten Anordnung und der Ausgestaltung des Gebäudes. Benachbarte Anwohner werden nach den Sommerferien zu einem Gespräch eingeladen, auch um die Erschließungssituation zu besprechen.*

*Gem. § 71 SGB VIII i. V. m. § 5 Abs. 3 c der Satzung für das Jugendamt des Stadt Coesfeld vom 21.01.2010 entscheidet der Jugendhilfeausschuss über die Bedarfsfeststellung für Kindertageseinrichtungen im Rahmen der Jugendhilfeplanung.*

*Bezogen auf den zukünftig prognostizierten Bedarf an weiteren Plätzen in Kindertageseinrichtungen wird auf die Vorlage 013/2015 (S.8) verwiesen. Daraus wird erkennbar, dass bei einer U3-Inanspruchnahmequote von 42 % die Errichtung einer weiteren Kindertageseinrichtung in einer Größenordnung von mindestens drei Gruppen erforderlich wird. Dazu könnten dann die vier Baugrundstücke (insgesamt 2.300 qm) im neuen Baugebiet Hengte in Anspruch genommen werden, deren Veräußerung der Rat der Stadt Coesfeld bis Ende 2016 zu diesem Zwecke ausgesetzt hat.*

Die Verwaltung hat den baurechtlichen Status geprüft. Sollte ein Antrag eingereicht werden, ist dieser nach § 75 BauO NW zu beurteilen.

*(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.*

Einerseits ist die planungsrechtliche Zulässigkeit zu klären. Der Standort (Anlage 2 und 3) ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Neuerrichtung einer Kindertagesstätte ist nach summarischer Prüfung (es liegt noch kein Antrag vor!) planungsrechtlich zulässig. Vor der Entscheidung ist in einem gesonderten, vom Bauherrn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragenden Verfahren zu prüfen, ob eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt werden kann. In diesem Verfahren werden alle Belange des Trinkwasserschutzes umfassend geprüft. Die Verwaltung sieht nach derzeitigem Erkenntnisstand daher keine Notwendigkeit einer Bebauungsplanaufstellung, da keine besonderen Steuerungsgründe oder -erfordernisse vorliegen.

Die Verwaltung hat ergänzend zu einer eigenen Einschätzung die Kanzlei Wolter Hoppenberg mit der Fragestellung beauftragt, auf welcher planungsrechtlichen Grundlage die Bebaubarkeit des nördlich des Gerlever Weges befindlichen Grundstücks zu beurteilen sei. Das Vorhabengrundstück ist bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB zu beurteilen, weil das Gebiet, innerhalb dessen sich das Vorhabengrundstück befindet, ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ist. Wesentliche Fragestellung dabei war, ob mit der Aneinanderreihung der als Gemeinbedarfseinrichtungen zu wertenden Baulichkeiten nördlich des Gerlever Weges (Kolping-Bildungsstätte, Pius-Gymnasiums mit Sporthalle und Schulsporthalle und Hausmeisterwohnung sowie Kloster Annenthal) ein baulicher Zusammenhang im Sinne des Baugesetzbuches gegeben ist. Auch wenn diese Struktur nicht dem traditionellen Bild des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entspricht wie z.B. die Wohnbebauung auf der südlichen Seite des Gerlever Weges, so gibt es im industriell-gewerblichen Bereich oder in ausgesprochenen Villenlagen vergleichbar weit auseinanderliegende oder stark durchgrünte „34er-Lagen“. Die Stellungnahme liegt als Anlage 5 bei. Der Flächennutzungsplan enthält für das Vorhabengrundstück die Ausweisung „Fläche für den Gemeinbebrauch“.

Im Weiteren hat die Verwaltung zwei wesentliche Zulässigkeitsaspekte beleuchtet, die bei dem geplanten Bauvorhaben im Rahmen „des-sich-einfügens“ geprüft werden müssten:

1. Hinsichtlich der geplanten Stellung im Grundstück und der Kubatur des I-geschossigen Gebäudes sind keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten. Von der städtebaulichen Betrachtung der Baufluchten oder der Typik der umgebenden Bebauung nördlich des Gerlever Weges sind keine beschränkenden Faktoren erkennbar. Es ist keine bedrängende Wirkung oder ähnliches zu erwarten, die eine städtebauliche Steuerung durch einen Bebauungsplan für diese Belange erforderlich macht.
2. In einem Gesprächstermin am 24.08.2015 mit dem Träger Haus Hall, seinem Architekten sowie der Stadt Coesfeld / FB 60 Verkehr und FB 30 Ordnung und Bürgerservice wurden die verkehrlichen Belange als ein Prüfpunkt der Erschließung erörtert. Das Grundstück als solches ist bauordnungsrechtlich erschlossen.

Der FB 60 hat das heutige Verkehrsaufkommen am 17.08.2015 in der Spitzenstunde von 7.15 Uhr bis 8.15 Uhr händisch erfasst (120 Fahrzeuge) und eine überschlägige Prognose für die Erhöhung des Verkehrs durch die Kita erstellt (worst case):

- a) 24-Stundenbetrachtung: Durch die Kindertagesstätte ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 240 Kfz/24h (Hol-Bring-Verkehr) + 48 Kfz/24h (Betreuungspersonal)
- b) Morgendliche Spitzenstunde: Die resultierende Gesamtverkehrsbelastung nach Eröffnung der Kindertagesstätte beträgt in der morgendlichen Spitzenstunde voraussichtlich 120 Kfz/h+82 Kfz/h = 202 Kfz/h. Dies entspricht einem Anstieg der Verkehrsbelastung um 68%.
- c) Vergleich mit typischen Verkehrsbelastungen entsprechend der einschlägigen Richtlinien: Der Gerlever Weg ist als Wohnstraße (Erschließungsstraße ES V) einzustufen. Die Verkehrsbelastung in einer Wohnstraße beträgt laut Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) unter 400 Kfz/h. Die Verkehrsbelastung auf dem Gerlever Weg liegt auch nach Eröffnung der Kindertagesstätte mit 202 KFZ/h deutlich unterhalb dieses Wertes.
- d) Verkehrslärm, zusätzlicher Hinweis: Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat, Urteil vom 05.02.2015, Aktenzeichen: "4 B 1756/14.N", Leitsatz 1:

*Eine voraussichtliche Zunahme von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen am Tag durch ein Vorhaben führt in der Regel nur zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrslärms und muss nicht eigens in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden.*

Mit 288 Kfz/24 h liegt das Vorhaben oberhalb der angegebenen 200 Fahrzeugbewegungen. Insofern müsste das Thema Verkehrslärm ggf. noch einmal näher untersucht werden. Fazit: Über ein ergänzendes Lärmgutachten können im Bauantragsverfahren Immissionsschutzbelange abschließend geklärt werden.

- e) Die Nutzung des Wirtschaftsweges Vogelsang ab Gerlever Weg Richtung Coesfelder Berg für die Anbindung eines nördlich im Grundstück gelegenen Parkplatzes wurde als sehr kritisch angesehen. Der Träger erwägt nun, das geplante Bauvorhaben zu spiegeln, so dass der nördlich im Grundstück liegende Parkplatz dann über eine vorhandene Zuwegung zur Sporthalle und zur Hausmeisterwohnung des Pius-Gymnasiums erschlossen werden könnte. Die erforderliche Abstimmung mit dem Eigentümer des Weges erfolgt derzeit. Der Wirtschaftsweg Vogelsang würde nur über wenige Meter für die Ein- und Ausfahrt des südlich im Grundstück liegenden Parkplatzes beansprucht.

Wesentliches Prüfkriterium einer Genehmigung des Vorhabens nach § 75 BauO NW sind sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften. Das Bauvorhaben liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone II des Wasserwerks Coesfeld (Anlage 4). Hierauf stellt auch die Begründung

des Antrages der SPD-Fraktion ab. Danach gilt auf dem Grundstück zunächst ein Bauverbot bzw. ein Verschlechterungsverbot. Hiervon können gem. § 52 WHG Befreiungen erteilt werden. Von dieser Befreiungsregelung wurde in der Vergangenheit in der Nachbarschaft wiederholt Gebrauch gemacht, sowohl bei den verschiedenen Erweiterungsvorhaben des Piusgymnasiums wie auch bei Erweiterung und Neubau privater Vorhaben (Gerlever Weg, Wildbahn, Honigbach, Burenstock, Hexenweg). Ein Termin am 24.08.2015 mit der Bezirksregierung Münster/Dez. Wasserschutz, der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld und dem Stadtwerken Coesfeld als Träger der Trinkwasserversorgung diente der Klärung, wie mit dem Belang und den nach Gesetz möglichen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen umzugehen ist (siehe Anlage 6).

In dem Protokoll ist festgehalten:

*Die Vertreter der Wasserschutzbelange stellen nochmals klar, dass zwar Ausnahmegenehmigungen durch die zuständige Untere Wasserbehörde im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung der einzuholenden Stellungnahmen von der Bezirksregierung und den Stadtwerken erteilt werden bzw. Befreiungsanträge auf Verbote positiv beschieden werden können. Dafür muss aber laut Wasserhaushaltsgesetz § 52 sehr stichhaltig für die Abwägung nachweisen werden, dass unter anderem*

- 1. keine Flächen für die Realisierung des Bauvorhabens außerhalb des Wasserschutzgebietes zur Verfügung stehen und darüber hinaus vorrangig erst Standorte außerhalb der Schutzzone II in der Schutzzone III in die Standortfrage und Abwägung einzubeziehen sind. (Hinweis der Bezirksregierung Münster auf die weiter östlich gelegene Wiesenbereiche vom Kloster Annenthal, dort lediglich WSZ III, und Nachfrage ... zum Standort im Rahmen der beabsichtigten Ausweisung eines Baugebiets südlich der Münsterstraße auf Flächen des Beerenhofes Rahmann. Anmerkung: Auf Nachfrage der Bezirksregierung zum Status der Fläche im WSG entsprechend der Bauleitplanung antwortete Herr Backes, dass diese im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist und die angesprochene Fläche östlich des Kloster Annenthal sich im Landschaftsschutzgebiet befindet.*
- 2. der Schutzzweck nicht gefährdet wird*
- 3. überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme erfordern.*

Können diese Fragen in dem wasserrechtlichen Verfahren (die Entscheidung trifft die Untere Wasserbehörde Kreis Coesfeld nach Anhörung der Betroffenen) positiv beantwortet werden (der Schutzzweck ist nicht gefährdet und/oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Ausnahme), werden im wasserrechtlichen Verfahren die Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die das Objekt selber betreffen, die Bauphase und den späteren Betrieb der Kindertagesstätte. Diese werden Bestandteil der Baugenehmigung.

Dieses Anforderungsprofil ist in den kommenden Wochen zur Beachtung der Wasserschutzbelange vertiefend seitens der Bauherrenseite sowie der Stadt als Jugendhilfeträger zu bearbeiten, um die entsprechenden Nachweise für die Abwägung beizubringen. Dazu gehören u.a. folgende Belange:

- Im östlichen Stadtgebiet (bedarfsgerechter Einzugsbereich) ist kein Grundstück verfügbar, das als Kindergartenstandort geeignet ist und der Mindestgröße für eine barrierefreie, ebenerdigen Grundrissgestaltung (Inklusion) mit der erforderlichen Außenfläche für die Kindertagesstätte gerecht wird. Bei der Trägersauswahl ist gerade die Verbindung der fünf Regelgruppen mit der Frühförderstelle und einer heilpädagogischen Gruppe ausschlaggebend gewesen.

Aus externer Sicht angesprochene Grundstücke befinden sich in ausgesprochener Randlage oder im Landschaftsschutzgebiet bzw. sind nicht verfügbar. Die bauliche Nutzung einer im Bereich des Gerlever Weges im Landschaftsschutzgebiet liegenden Fläche wurde von den Ratsfraktionen abgelehnt (Februar 2013).

- Die Stadt ist als öffentlicher Träger der Jugendhilfe verpflichtet, die notwendige Infrastruktur zur Erfüllung der gegen die Stadt gerichteten Rechtsansprüche auf Bereitstellung eines

Betreuungsplatzes für Kinder ab dem ersten Lebensjahr zu gewährleisten. Die Schaffung der 100 zusätzlichen Betreuungsplätze ist dringend erforderlich. Vor dem Hintergrund der aktuell hohen Geburtenzahlen, der Vergleichsquoten in Nachbarorten, des weiter zunehmenden Fachkräftemangels und des Wegfalls des Betreuungsgeldes (aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts) geht die Verwaltung davon aus, dass in Zukunft Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen im U3-Bereich deutlich steigen wird. Umso dringender ist die Realisierung der schon im Jahr 2013 geplanten Plätze.

#### **Anlagen:**

1. SPD-Antrag vom 26.08.2015
2. ALK Gerlever Weg
3. Luftbild
4. Abgrenzung Wasserschutzzone II
5. Rechtliche Stellungnahme § 34 BauGB
6. Vermerk Grundwasserschutz