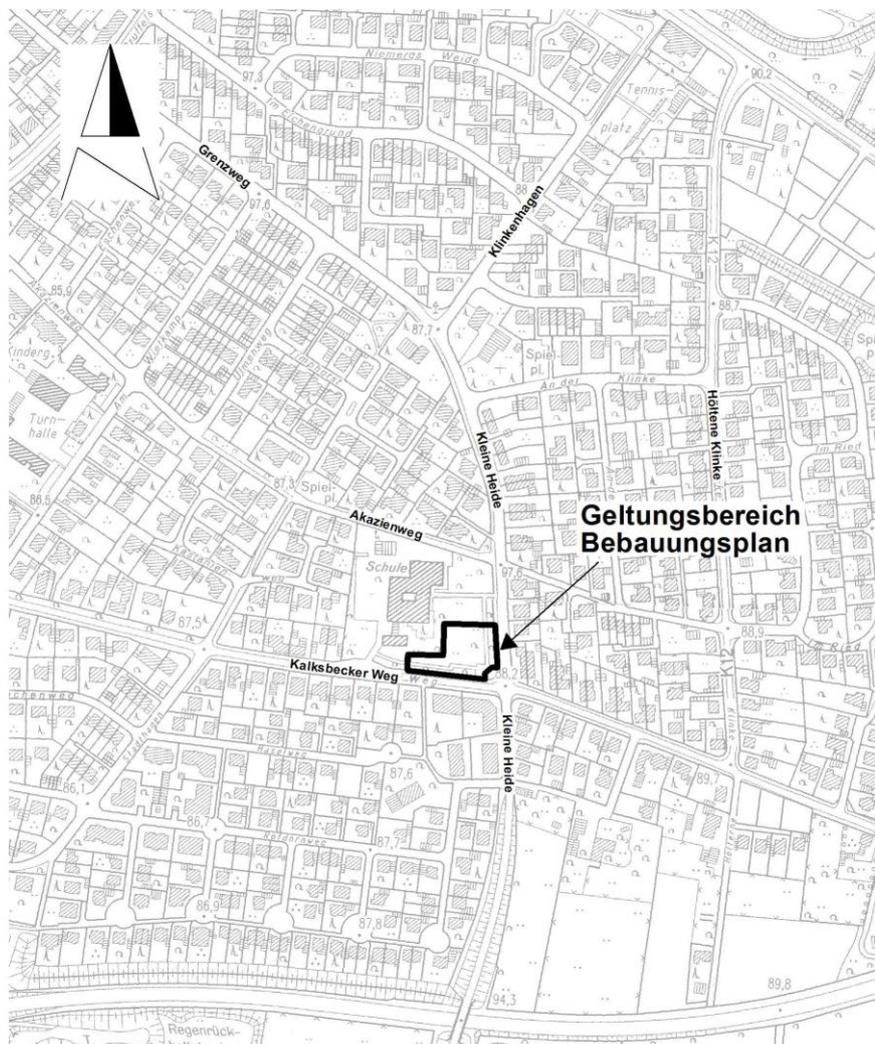


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53a „An der Maria-Frieden-Schule“



Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Markt 8
48653 Coesfeld

Bearbeiterin. S. Kabelitz

Stand: Entwurf zur Offenlage – März 2017

Inhalt

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung | 1 |
| 2. | Planverfahren | 2 |
| 3. | Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches | 2 |
| 4. | Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen | 3 |
| 5. | Bestandsbeschreibung | 4 |
| 6. | Städtebauliches Konzept | 4 |
| 7. | Verkehrliche Erschließung | 5 |
| 8. | Festsetzungen des Bebauungsplans | 5 |
| 8.1 | <i>Art der baulichen Nutzung</i> | 5 |
| 8.2 | <i>Maß der baulichen Nutzung</i> | 6 |
| 8.3 | <i>Höhenlage der Gebäude</i> | 6 |
| 8.4 | <i>Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise</i> | 7 |
| 8.5 | <i>Mindestgröße der Baugrundstücke</i> | 7 |
| 8.6 | <i>Regelungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> | 7 |
| 8.7 | <i>Regelungen für Stellplätze</i> | 7 |
| 8.8 | <i>Umgang mit Emissionen, Abfall und Wasser</i> | 8 |
| 8.9 | <i>Grünordnerische Festsetzungen</i> | 9 |
| 8.10 | <i>Gestalterische Festsetzungen</i> | 9 |
| 9. | Umweltbelange | 10 |
| 9.1 | <i>Immissionsschutz</i> | 10 |
| 9.2 | <i>Bodenschutz / Grundwasserschutz</i> | 11 |
| 9.3 | <i>Klimaschutz</i> | 11 |
| 9.4 | <i>Artenschutz</i> | 12 |
| 10. | Verkehrliche Auswirkungen der Planung | 12 |
| 11. | Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung | 13 |
| 12. | Sonstige Belange | 13 |
| 12.1 | <i>Bodendenkmäler</i> | 13 |
| 12.2 | <i>Kampfmittel</i> | 13 |
| 13. | Bodenordnende Maßnahmen | 13 |
| 14. | Realisierung und Kosten | 13 |
| 15. | Flächenbilanz | 14 |
| 16. | Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge | 14 |

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau einer Kindertagesstätte (Kita). Der Vorhabenträger ist das Deutsche Rote Kreuz (DRK) Ortsverband Coesfeld e.V. Vorgesehen ist der Neubau auf einem Teil des heutigen Geländes der Maria-Frieden-Schule (Grundschule).

In der Stadt Coesfeld fehlen laut Kindergartenbedarfsplanung für die kommenden Kindergartenjahre insgesamt ca. 250 Plätze (vgl. Öffentliche Beschlussvorlage 028/2016 im Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales am 08.03.2016). Es gibt drei Hauptursachen für den Bedarfsanstieg an Plätzen in Einrichtungen der Kindertagesbetreuung:

- Die Einwohnerzahl der Stadt Coesfeld nimmt, aufgrund von Wanderungsbewegungen aus den In- und Ausland, zu.
- Die Geburtenzahlen steigen.
- Die Inanspruchnahme der Betreuungsmöglichkeiten für unter dreijährige Kinder steigt.

Der Bedarf soll durch insgesamt drei neu zu errichtende Kindertageseinrichtungen im gesamten Stadtgebiet gedeckt werden. Eine der Einrichtungen soll als Vier-Gruppen-Anlage mit 75 Betreuungsplätzen am Standort an der Maria-Frieden-Schule errichtet werden. Dafür sprach maßgeblich Folgendes:

- Bedarfe zeichnen sich vorrangig im östlichen Stadtgebiet ab.
- Es gibt weniger Überschneidungen mit dem Einzugsbereich vorhandener Einrichtungen als bei Alternativstandorten. Im Einzugsbereich der Einrichtung lägen sowohl das geplante Baugebiet „Sommerkamp“ (Bebauungsplan Nr. 130 zzt. im Verfahren) als auch ein potentiell Baugebiet „Kalksbecker Weg“.
- Die Schule verfügt als zweizügige Grundschule (206 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2016/17) über ein mit 13.592 m² sehr großes Grundstück, das teilweise untergeordnet für schulische Zwecke genutzt wird.
- Der Standort ist gut erschlossen und es können Synergien zu der vorhandenen Infrastruktur der Schule entstehen (Mitarbeiterparkplätze, Turnhalle).

Am 07.07.2016 erfolgte der Ratsbeschluss zur Bebauung auf einem Teil des Grundstücks der Maria-Frieden-Schule mit einer Grundstücksfläche für das heraus zu parzellierende Grundstück für die Kita von ca. 2.500 m² sowie der Auftrag an die Verwaltung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorzubereiten. Ein Planungserfordernis besteht dadurch, dass die Bebauungsgrenzen angepasst und die Festsetzung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO geändert werden müssen.

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, da die Nutzung als Kita sowie als Wohngebäude nach §4 BauNVO zulässig ist. Die Maßgaben für die vorliegende Planung beinhalten, unter Einbeziehung der Maria-Frieden-Schule, ihrer Elternschaft sowie der Nachbarschaft in den Planungsprozess, die Beibehaltung eines möglichst großen, zusammenhängenden Außenbereichs der Grundschule sowie die bestmögliche räumliche Trennung der beiden Einrichtungen. Darüber hinaus sollen die existierende Grünstruktur sowie der prägende Baumbestand möglichst erhalten bleiben. Um den Verkehrsfluss zu gewährleisten, werden Stellplätze auf dem Grundstück eingerichtet (vgl. 7. Verkehrliche Erschließung).

2. Planverfahren

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich vollständig auf einem aktuell genutzten Schulgrundstück und ist vor allem durch Rasenfläche geprägt. Es befinden sich darüber hinaus ein erhaltenswerter Tulpenbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 m sowie weitere Bäume und Sträucher darauf. Der erhaltenswerte Baum sowie ein Großteil der Sträucher/kleineren Bäume werden in das Außengelände der Kindertagesstätte integriert und bleiben somit von der Planung unberührt.

Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt gut 2,0 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns und knapp 400 m vom südöstlichen Ortseingang an der Ortseinfallsstraße Kalksbecker

Weg (K 12). Es befindet sich vollständig auf dem Gelände der Maria-Frieden-Schule.

Es wird begrenzt:

- im Süden durch den Kalksbecker Weg,
- im Osten durch die Kleine Heide,
- im Norden und Westen durch das Gelände der Maria-Frieden-Schule, Flurstück Nr. 1177.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 17, Flurstück 1177 teilweise.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung.

4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ sowie als „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ gemäß Ziel 28 dargestellt. In Ziel 28.3 heißt es: „Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.“ Die Gefährdung des Grundwassers durch die Kindertagesstätte ist nicht anzunehmen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation. Die Grundwasserneubildung wird nur im geringen Maße beeinträchtigt, da in dem WA-Gebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, so dass weiterhin Freiflächen zur Versickerung, und damit Grundwasserneubildung, bestehen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck „Schule“ dar. Nach § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Planungsanlass, die Errichtung einer Kindertagesstätte, ist mit den Darstellungen im FNP bezüglich der Art der baulichen Nutzung artverwandt. Dem Entwicklungsgebot wird dementsprechend Folge geleistet. Da durch die Festsetzung eines WA-Gebiets bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer et-

waigen Nachnutzung geschaffen werden, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Flächen werden dann als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich vollständig auf dem heutigen Gelände der Maria-Frieden-Schule im Südosten der Stadt Coesfeld und damit im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Timphorst“. Dieser wurde 1975 rechtskräftig und umfasst neben einem Wohngebiet Flächen für den Gemeinbedarf, auf dem sich die Maria-Frieden-Schule befindet. Der vorliegende Bebauungsplan ist notwendig, um die Art der Nutzung zu ändern sowie die Bebauungsgrenze anzupassen.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplans fügt sich in das vorhandene Konzept des Bebauungsplans Nr. 53 „Timphorst“ ein. Bei dessen Aufstellung wurde westlich der Schule eine Fläche für einen Kindergarten planungsrechtlich festgesetzt und freigehalten, die jedoch im Zuge der dritten Bebauungsplanänderung im Jahr 1983 zu Wohnbauland entwickelt wurde. Der auf der Gemeinbedarfsfläche geplante Kindergarten wurde dann später an anderer Stelle verwirklicht. Aufgrund der veränderten Bedarfe, insbesondere durch die mittlerweile stark nachgefragte u3-Betreuung, soll die vorhandene großzügige Fläche der Schule nun in diesem Sinne genutzt werden. Falls mittel- oder langfristig der heutige Bedarf nicht mehr besteht, sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bspw. eine wohnbauliche Nachnutzung durch die Festsetzung eines WA-Gebietes bereits geschaffen.

Der neue Baukörper soll sich in die Umgebung einfügen und sich um die bestehenden Grünstrukturen legen, sodass die prägenden Baumbestände erhalten werden. Durch die Lage auf der Rückseite der Schule sowie die Ausrichtung der Räumlichkeiten sowie der Spielfläche nach Südosten sollen potentielle Störungen durch unterschiedliche Ruhebedürfnisse der Einrichtungen vermieden werden. Vorgesehen ist ein gegliederter, zweigeschossiger Bau, der mit dem Schulgebäude harmoniert.

Der Zu- und Abgangsverkehr wird über den Kalksbecker Weg abgewickelt, von wo aus das Plangebiet erschlossen wird. Im Rahmen der Maßnahmengenehmigung (Baugenehmigung) ist die Aufgabe, eine für das Wohngebiet insgesamt verträgliche Lösung zu finden, unzweifelhaft zu bewältigen. Die Bereiche, in denen aus straßenverkehrlichen Belangen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen werden können, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den als Hauptverkehrsstraße klassifizierten Kalksbecker Weg. Dieser entspricht (Fahrbahnbreite 6,0 m, separate hochbordgeführte getrennte Geh- und nicht benutzungspflichtige Radwege) mit seinen Gestaltungsmerkmalen dem für die Straßenkategorie definierten Standard. Die Verkehrsbelastung des Kalksbecker Wegs liegt im Tagesdurchschnitt bei 222 KfZ pro Stunde und damit deutlich unter den Regelwerten von 400 bis 1.800 KfZ pro Stunde. Eine Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierte Verkehrsbelastung nach Inbetriebnahme der Kita in der Morgenspitze (7:15-8:15 Uhr) niedriger ist als die heutige Belastung in der Nachmittagspitze (16:30-17:30 Uhr). Insofern ist davon auszugehen, dass der Verkehr auch nach Inbetriebnahme der Kita weiterhin verträglich abgewickelt werden kann (vgl. Verkehrsuntersuchung im Anhang).

Nichtsdestotrotz stellt sich die Verkehrssituation zu den Stoßzeiten im westlichen Kalksbecker Weg schon heute unruhig dar und es kommt regelmäßig zur Staubildung durch haltende KfZ in Verbindung mit dem Bringverkehr zur Schule sowie dem Kundenverkehr der Bäckerei (Kalksbecker Weg 102). Um die Situation nicht weiter zu belasten, ist vorgesehen den Zu- und Abgangsverkehr der Kita auf dem eigenen Grundstück abzuwickeln. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt jeweils als Umfahrt im Einbahnstraßenprinzip. Hiermit wird der Übersichtlichkeit und damit der Sicherheit der Verkehrssituation, besonders zu den Stoßzeiten, Rechnung getragen.

Aufgrund der Erschließung vom Kalksbecker Weg ist die Erreichbarkeit für Lastkraftwagen, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge oder die Müllabfuhr sichergestellt.

Die Verzahnung mit den Einrichtungen des ÖPNV ist durch die unmittelbare Nähe einer Bushaltestelle „Maria-Frieden-Schule“ am Kalksbecker Weg bereits heute vorhanden. Weiterer Bedarf ist nicht erkennbar.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 4 (3) BauNVO, können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet werden kann. Davon werden nur „sonstige nicht störende Ge-

werbebetriebe“ zugelassen, alle anderen Nutzungen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, sodass es sich in die angrenzenden Nutzungen Wohnen und Gemeinbedarf „Schule“ einfügt. Somit kann zum einen der derzeitige Planungsanlass, die Errichtung einer Kindertagesstätte, und zum anderen eine langfristige Nutzung zu Wohnzwecken sowie weiteren nach BauNVO zugelassenen Nutzungen erfolgen. Außer den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ werden andere Nutzungen ausgeschlossen, da diese nicht in den bestehenden Charakter als ruhiges Wohngebiet passen. Nichtsdestotrotz bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu funktionalen Mischungen zulässig. Hierzu gehört auch die Nutzung einer Fläche als Kindertagesstätte. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke im WA-Gebiet allgemein zulässig und verstößt weder gegen das Gebot der Gebietsverträglichkeit noch gegen das Rücksichtnahmegebot.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im WA-Gebiet festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit werden zum einen den Platzbedürfnissen einer Kita Rechnung getragen und zum anderen eine flächensparende Bebauung und eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse gewährleistet.

Um den städtebaulichen Rahmen weiter festzulegen, ist die Vorgabe zur maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen sowie die Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen auf max. 96 m über NHN. getroffen worden. Hiermit wird einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt und sichergestellt, dass die Baukörper sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben bleibt eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität vorhanden.

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst bzw. bei Flachdächern an der Oberkante des Dachrandgesimses) über Normalhöhennull (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) BauO NW sind. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

8.3 Höhenlage der Gebäude

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger des Normalnull (NN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauN-VO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Gleichzeitig wird gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Das Baufenster ist in seiner Größe auf die Planung abgestimmt. Die Gruppenräume und Freifläche mit Spielmöglichkeiten wird nach Süden und Osten hin angeordnet. Die Parkflächen sind westlich des Baukörpers zwischen Kalksbecker Weg und vorhandenem Schulgebäude anzuordnen.

8.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist bei Einzelhausbebauung mit 500 m² und bei Doppelhäusern mit 400 m² festgelegt. Diese Festsetzung schließt eine ungewollte und im Umfeld nicht vorhandene Verdichtung im Fall der Nachnutzung aus. Nur so kann erreicht werden, dass sich die neu entstehende Bebauung in die nähere Umgebung harmonisch einfügen wird.

8.6 Regelungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nur auf den überbaubaren Flächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.

8.7 Regelungen zu Stellplätzen

Die Andienung durch den motorisierten sowie nicht motorisierten Individualverkehr ist über Ein- bzw. Ausfahrten vom Kalksbecker Weg möglich. Für den ruhenden Verkehr sind zwölf Stellplätze vorgesehen, womit der Richtwert von drei Stellplätzen deutlich überschritten wird. Diese dienen alleine als Elternstellplätze, die Mitarbeiter können Stellplätze auf dem Schulgrundstück nutzen. Unter Berücksichtigung der vergleichenden Erhebung an der DRK-Kita am Akazienweg - dort wurden im Maximum 15 gleichzeitig abgestellte Fahrzeuge erfasst, davon sieben Mitarbeiterfahrzeuge - kann das Stellplatzangebot damit insgesamt als ausreichend angesehen werden. Darüber hinaus sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder, auch mit Anhängern, zu schaffen. Die Stell- und Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten, sind durch einen Pflanzstreifen vom Geh- und Radweg des Kalksbecker Wegs zu trennen. Dies dient dem städtebaulichen Ziel, die vorhandenen

Grünstrukturen im Plangebiet weitestgehend zu erhalten. Darüber hinaus sorgt der Pflanzstreifen für eine Gliederung der öffentlichen von den privaten Verkehrsflächen und damit auch dem Schutz der (Klein-)Kinder.

8.8 Umgang mit Emissionen, Abfall und Wasser

Emissionen

Zusätzliche Emissionen sind durch ein höheres Verkehrsaufkommen im Bereich des Kalksbecker Wegs zu erwarten, dies resultiert aus der Nutzung als Kita und dem hiermit in Verbindung stehenden Ziel- und Quellverkehr. Allerdings beschränkt sich dieser weitgehend auf die Zeiten, in denen die Kinder gebracht und abgeholt werden, so dass in den besonders ruhebedürftigen Stunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine zusätzlichen Emissionen insbesondere in Form von Lärm zu erwarten sind. Darüber hinaus ist auch die zusätzliche Verkehrsanzahl gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr als vernachlässigbar einzustufen (vgl. Nr. 10).

Die Zunahme von Emissionen durch Heizbrennstoffe wird aufgrund der relativ geringfügigen städtebaulichen Erweiterung und der einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, die insbesondere durch die Bundesimmissionsschutz-Verordnungen normiert sind, als unerheblich eingestuft.

Geräuschemissionen der Kita werden durch die Lage und die Ausrichtung des Baukörpers gegenüber der Schule abgeschirmt, um diesbezügliche Störungen des Schulbetriebs zu vermeiden.

Abfall

Mit dem neuen Kitastandort sind zusätzlich anfallende Abfallmengen verbunden. Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

Trinkwasser/ Entwässerung

Mit dem neuen Kitastandort erhöht sich der Trinkwasserbedarf, der Oberflächenabfluss und die Menge des anfallenden Abwassers.

Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Die Entwässerung des Plangebietes ist über die öffentliche Trennkanalisation innerhalb der Straße „Kleine Heide“ sichergestellt.

Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird emp-

fohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung des Plangebiets ist gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des Konzessionsvertrages mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann dazu auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Im Umkreis von 100 m um das Plangebiet liegen Leitungen und Hydranten in den Straßen Kalksbecker Weg und Kleine Heide.

8.9 Grünordnerische Festsetzungen

Ziel der Planung ist, die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend zu erhalten. Alle Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Pflanzen und Bäumen flächendeckend zu begrünen, gemäß den Festsetzungen zu erhalten oder zu entwickeln und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Jeglicher Ausfall ist unmittelbar durch eine gleichartige und gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur mit einem Mindestabstand des fünffachen Stammumfangs zulässig. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

8.10 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die vorab dargelegten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Höhe, Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Damit ist der Rahmen für die Baukörper, abgestimmt auf die geplanten Nutzungen, vorgegeben. Weitere gestalterische Regelungen werden gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Einfriedungen sowie zu Abfallbehältern.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung beschränkt sich auf die Vorgabe von ortsüblichen Materialien, bspw. Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche oder Putz. Bei der Dachflächengestaltung sind ebenfalls glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien nicht zulässig. Bei der zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden. Zum einen dienen diese Festsetzungen wiederum der

besseren Integration der neuen Baukörper in den Bestand. Zum anderen sollen vor allem Störungen des Schulbetriebes durch Reflektionen vermieden werden.

Die Festsetzungen zur Einfriedung sollen eine vollständige Trennung des vorhandenen Schulgeländes vom Plangebiet bewirken, so dass gegenseitige Störungen minimiert werden. Die Beschaffenheit der Einfriedung ist auf den Zweck abzustimmen (keine Gefährdung für Kinder, keine Verleitung zum Hochklettern), daher wird ein Höhenspektrum festgesetzt. Damit die Einfriedung sich optisch in das Gebiet einfügt, ist sie als Zaunanlage in ortsüblicher Ausführung zu erstellen. Eine zusätzliche lebende Einfriedung als Schnitthecke oder Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten und ungiftigen Gehölzen ist zugelassen.

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind. Diese Festsetzung verbessert die Gestaltqualität in dem durch vorhandene Grünstrukturen geprägten Plangebiet und befördert dessen Integration in das vorhandene Wohn- und Schulgebiet.

9. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gem. § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Der Bebauungsplan bereitet die Umnutzung eines Schulgeländes vor. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von hochwertigen Landschaftsteilen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

9.1 Immissionsschutz

Nach § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es besteht keine unzulässige Überschreitung der Orientierungswerte der angrenzenden Verkehrsstraßen, wodurch keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Position und Ausrichtung des Baukörpers hat so zu erfolgen, dass

Geräuschemissionen der Schule abgeschirmt werden und sich nicht negativ auf die Zweckerfüllung der Kita auswirken.

9.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bislang als Außenbereich der Grundschule genutzt. Die zusätzliche Versiegelung durch die Kita wird aufgrund des dringenden Bedarfes, der günstigen Lage im Einzugsgebiet sowie der möglichen Synergieeffekte in Kauf genommen. Die planungsrechtlich gesicherte Nachnutzung als Wohngebäude stellt eine vom Grundsatz her sinnvolle Nachverdichtung des Wohnstandortes dar. Besonders empfindliche oder wertvolle Flächenanteile sind im Bereich der geplanten Bauflächen nicht erkennbar. Konkrete Beeinträchtigungen liegen somit nicht vor.

Die Gefährdung des Grundwassers durch die Kindertagesstätte ist nicht anzunehmen. Die Abwässer der Verkehrsflächen sowie das Dachflächenwasser wird dem vorhandenen Mischwassersystem zugeführt.

9.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a (5) BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die Stärkung der Kindertagesbetreuung wird zudem eine nachhaltige Stadtentwicklung betrieben.

9.4 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (natur-aspekte kalfhues, Januar 2017) wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Untersucht wurde eine potenzielle Betroffenheit von planungsrelevanten Arten mit Bindung an die im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Gebäude“ und „Höhlenbäume“. Berücksichtigt wurden hierbei alle relevanten Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zum Tragen kommen können.

Im Ergebnis wird bestätigt, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme – Kontrolle von Höhlenbäumen vor einer etwaigen Fälligkeit auf Fledermausbesatz – zum Ausschluss des Tötungsrisikos keine Bedenken gegen die beabsichtigte Nutzung bestehen. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Bäume gefällt werden.

Die ASP I ist in Auszügen als Anlage zur Begründung beigefügt. Einzelheiten sind aus der als Anlage beigefügten Untersuchung zu entnehmen.

10. Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2016 (siehe Anhang) wurde die vorhandene Verkehrsbelastung in der Kalksbecker Straße sowie an der Straße „Kleine Heide“ ermittelt und anhand von Vergleichswerten mit anderen Kitas der zusätzliche Verkehr prognostiziert. Die Erschließung der Kita erfolgt über den westlichen Kalksbecker Weg (vgl. Nr. 7). Die angegebenen Werte sind Durchschnittswerte, die auf der durchgeführten Querschnittszählung basieren.

- Heutige Belastung in der Nachmittagsspitze (16:30-17:30 Uhr): 216 Kfz/h
- Heutige Belastung in der Morgenspitze (7:15-8:15 Uhr): 169 Kfz/h
- Zusätzliche Belastung durch die Kita in der Morgenspitze: 24 Kfz/h
- Zukünftige Belastung in der Morgenspitze: 193 Kfz/h

Dass nicht mit Problemen in der Verkehrsabwicklung zu rechnen ist, lässt sich auch daran ablesen, dass die Belastung im westlichen Abschnitt des Kalksbecker Weges in der Morgenspitze nach Öffnung der Kita immer noch deutlich unterhalb der heutigen Belastung in der Nachmittagsspitze liegt, die im vorhandenen Verkehrsraum ohne Probleme abgewickelt werden kann. Aufgrund des insgesamt niedrigen Belastungsniveaus kann darüber hinaus auch ohne weitergehende Untersuchung davon ausgegangen werden, dass die Inbetriebnahme der Kita keine signifikanten Auswir-

kungen auf die Qualität des Verkehrsablaufs in den Knotenpunkten haben wird. Eine unzulässige Lärmbelästigung der Wohnbereiche in der Nachbarschaft besteht nicht.

11. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und ist umgeben von öffentlichen Flächen, die zur Versorgung der bereits vorhandenen Bebauung sämtliche Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) enthalten. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Coesfeld sind ausreichend Reserven und Kapazitäten vorhanden, sodass die neu entstehenden Bauwerke lediglich durch zu erstellende Hausanschlüsse in das Gesamtsystem einzubinden sind. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

12. Sonstige Belange

12.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Es ist für die Bebauung freigegeben.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

14. Realisierung und Kosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen Planungs- und Gutachterkosten.

15. Flächenbilanz

| | | |
|------------------------------------|----------------------|------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) | 2.488 m ² | 100% |
|------------------------------------|----------------------|------|

16. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

- Verkehrsuntersuchung, Holger Ludorf, Fachbereich 60, Stadt Coesfeld
- Artenschutzprüfung Stufe 1, natur-aspekte, Heike Kalfhues, Haltern am See

Auszüge aus diesen Gutachten sind als Anlagen beigefügt. Die vollständigen Gutachten sind unter www.coesfeld.de/planung einzusehen.

Stadtverwaltung Coesfeld
Aufgestellt im Januar 2017

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag
Susanne Kabelitz