

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:  
28.05.2020

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

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.06.2020	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2020	Kenntnisnahme

## **Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I "Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte" - geplante Offenlage**

### **Sachverhalt:**

#### **A Planverfahren**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 (s. Vorlage 011/2020) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a sollte konkret die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte und aufgrund des räumlichen und inhaltlichen Zusammenhangs für die Realisierung von Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereichen der Adolf-Meyer-Straße geschaffen werden.

In der genannten Vorlage zum Aufstellungsbeschluss wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Schaffung des Planungsrechts der Kindertagesstätte Priorität hat, da eine Baugenehmigung noch in diesem Jahr geplant ist. Die Verwaltung wurde daher ermächtigt, den Gesamtplan ggf. in zwei Bebauungspläne zu trennen, falls sich in einem der Teile größere planerische Probleme ergeben sollten, die zu einer Verzögerung führen.

Der Bebauungsplan Nr. 17a 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). Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund des dringenden Bedarfs der Realisierung der Kindertagesstätte wurde davon Gebrauch gemacht und auf die „förmliche“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB verzichtet. Dennoch stand die Verwaltung in enger Abstimmung sowohl mit dem Nachbar- und Schützenverein Hohes Feld e.V. (hierzu gehört auch die Aulkestraße) zum Gesamtprojekt und zur Verlagerung der Schützenstange als auch mit den im Plangebiet befindlichen Eigentümern an der Adolf-Meyer-Straße.

Zum Aufstellungsbeschluss lag bereits ein Schreiben seitens der Anwohner der Aulkestraße vor. Dessen Inhalte wertete die Verwaltung als Anregungen gem. § 3 (2) BauGB, die in das

weitere Verfahren einfließen sollten und dort abgewogen werden sollten. Nunmehr liegt ein weiteres Schreiben der Anwohner der Aulkestraße vor. Die Verwaltung bewertet dies weiterhin als Anregung gem. § 3 (2) BauGB, aufgrund des möglichen Konfliktpotentials im Bebauungsplanverfahren werden die Schreiben den politischen Gremien aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis gegeben (s. Anlage 4).

In den Schreiben seitens der Anlieger an der Aulkestraße werden insbesondere hinsichtlich der Nachverdichtung an der Adolf-Meyer-Straße Bedenken geäußert. Ziel des Bebauungsplans ist es aber gerade, der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung) im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden den Vorrang vor dem Eingriff in Außenbereichsflächen zu geben. Ziel war und ist es, die Nachverdichtung – konkret die geplante Kindertagesstätte sowie die mögliche rückwärtige Bebauung an der Adolf-Meyer-Straße – nachbarverträglich zu gestalten. Die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan sollen dies sicherstellen.

Den Schreiben der Anwohner der Aulkestraße kann entnommen werden, dass keine inhaltlichen Bedenken gegenüber der geplanten Kindertagesstätte auf dem Spielplatz Lübbesmeyerweg bestehen.

### **Splittung des Verfahrens und weiteres Vorgehen**

Im Laufe des Verfahrens stellte sich nunmehr heraus, dass der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit im Zusammenhang mit der Priorität, eine Kindertagesstätte zu errichten, in zwei Teilbereiche gesplittet werden sollte, um ggf. die geplante Kindertagesstätte frühzeitig gem. § 33 BauGB während der Planaufstellung genehmigen zu können. Eine Verzögerung des Verfahrens aufgrund einer möglichen erneuten Offenlage beträfe auch den Bereich der geplanten Kindertagesstätte, auch wenn hierzu keine Anregungen eingereicht wurden.

Dementsprechend sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17a zwei Bebauungspläne entstanden:

- Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ (s. Anlage 1)
- Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“ (s. Anlage 5)

Beide Bebauungsplanverfahren werden aufgrund der zulässigen Vorgaben gemäß § 13a BauGB weiterhin als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen durchgeführt.

Der Beschluss über die geplante Offenlage sollte wie gewohnt in der März-April-Kette der zuständigen politischen Gremien erfolgen. Aufgrund des coronabedingten Ausfalls der Sitzungen war dies als Zwischenstand nicht möglich. Ein Offenlegungsbeschluss des Rates oder eines Ausschusses ist durch das BauGB gesetzlich nicht vorgegeben. Es reicht 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 und zur Entwicklung einer mehrheitsfähigen Planung auch sinnvoll. Wegen der Eilbedürftigkeit der Realisierung der Kindertagesstätte wird die Verwaltung in dieser Ausnahmesituation, in der eine frühere Beschlussfassung aufgrund der Corona-Pandemie nicht möglich war, von dieser in Coesfeld gängigen Praxis absehen und stattdessen mit dieser Vorlage lediglich über den aktuellen Verfahrensstand berichten.

Der Beginn der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ ist vor den Sommerferien vorgesehen. Die Festsetzung eines ursprünglich vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte ist aufgrund der Nähe zum Bolzplatz nicht möglich, sodass hier die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche getroffen wird. Weitere konkrete Festsetzungen dieses Bebauungsplans können der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen im Anhang entnommen werden.

Die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II „Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“ ist ebenfalls vorgesehen. Ein konkreter Zeitraum steht hier noch nicht fest.

## **B Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Aufstellungsbeschluss für beide Bebauungspläne wurde bereits gefasst. Die genaue Lage der Bebauungspläne Nr. 17a Teilbereich I und II kann dem Übersichtsplan in der Anlage entnommen werden.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss (Vorlage 011/2020) hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich I um 6,75 m nach Westen im Bereich des jetzigen Spielplatzgrundstückes (Teile des Flurstücks 452) und nach Osten im Bereich des Lübbesmeyerweg um 1,5 m (Teile des Flurstück 73) erweitert (s. Anlage 1).

Die Erweiterung um 1,5 m nach Osten ergibt sich aufgrund der geplanten Querungshilfe mittig im Lübbesmeyerweg 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 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist eine Festsetzung der GRZ von 0,4 und damit zusammenhängenden nötigen Grundstücksgröße der geplanten Kindertagesstätte ebenfalls eine Erweiterung notwendig.

Die Fläche für Gemeinbedarf 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 Architekturentwurfs 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.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss nicht geändert.

## **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan und Geltungsbereich BP 17a Teilbereich I
- 2 BP 17a Teilbereich I Entwurf Planzeichnung (Stand 27.05.2020)
- 3 BP 17a Teilbereich I Entwurf Textliche Festsetzungen (Stand 27.05.2020)
- 4 Schreiben Aulkestraße
- 5 Übersichtsplan BP 17a Teilbereich II