

Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“

Begründung



Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben),
© Kreis Coesfeld (2019) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

INHALT

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1 Anlass.....	4
1.2 Ziel und Zweck.....	4
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen	6
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Landschaftsplan.....	7
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	7
3.5 Bestehendes Planungsrecht	7
3.6 Planverfahren	7
4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
4.1 Planungskonzept	8
4.2 Flächen für Gemeinbedarf	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	10
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5 Höhe der baulichen Anlagen.....	11
4.6 Erschließung.....	12
4.7 Lärmschutz	13
4.8 Grünflächen / Begrünung (Anpflanz- und Erhaltungsgebote)	15
4.9 Gestalterische Festsetzungen.....	17
5. UMWELTBELANGE.....	19
5.1 Schutzgut Mensch	19
5.1.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)	19
5.1.2 Lärmschutz	20
5.1.3 Freizeit / Erholung.....	20
5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	20
5.3 Schutzgut Boden / Fläche	21
5.4 Schutzgut Wasser.....	21
5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz.....	21
5.4.2 Grundwasserschutz	21
5.5 Schutzgut Luft / Klima	21
5.6 Schutzgut Landschaft	22
5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
5.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	23
5.8.1 Thematik Störfallbetriebe	23

5.8.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse.....	23
5.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit	23
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
6.1	Verkehrliche Erschließung	23
6.2	Versorgung des Gebietes	23
6.3	Löschwasserversorgung	24
6.4	Entwässerung	24
6.5	Abfallentsorgung.....	24
7.	SONSTIGE BELANGE	25
7.1	Bodendenkmäler.....	25
7.2	Kampfmittel.....	25
7.3	Altlasten.....	25
7.4	Einsichtnahme von Vorschriften.....	25
8.	REALISIERUNG DER PLANUNG	26
9.	FLÄCHENBILANZ.....	26

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass

Seit dem Beschluss vom Oktober 2018¹ wurde nach Grundstücksalternativen zur Errichtung einer Kindertagesstätte gesucht und das städtische Grundstück am Lübbesmeyerweg (Spielplatz) aufgrund der Verfügbarkeit für eine Kindertagesstätte festgelegt. Das ist verbunden mit einer organisierbaren Neuordnung einzelner Spielgeräte sowie der Verlagerung der vorhandenen Vogelstange. Das Spielplatzgrundstück am Lübbesmeyerweg wird derzeit nicht nur als Spielplatz, sondern auch für Nachbarschaftstreffen und -aktivitäten sowie im Rahmen der städtischen Jugendarbeit als Bauspielplatz auf dem eingezäunten Bolzplatz genutzt.

Die Lage des Grundstücks an der Straße Lübbesmeyerweg wird als gut eingeschätzt. Die Straße gehört zum Vorbehaltsnetz und hat somit eine über die Erschließungsfunktion hinausgehende Verkehrsbedeutung. Über die Verbindung zur Straße „Am Wasserturm“ wird auch eine verkehrliche Erreichbarkeit jenseits der Bahngleise aus dem Osten der Stadt ermöglicht.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte im Areal der großen Grünfläche am Lübbesmeyerweg soll im Zuge der notwendigen Änderung des Planungsrechts vorbereitet werden. Der Plan ist auf den vorliegenden Entwurf der 4-Gruppen-Kita ausgerichtet. Sie ist im wesentlichen Teilen II-geschossig mit einer Flachdachausbildung.

Der Bebauungsplan Nr. 17a ist ursprünglich aufgrund des räumlichen und inhaltlichen Zusammenhangs auch mit der rückwärtigen Erweiterung der Bebauung entlang der Adolf-Meyer-Straße als Wohnbauland aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass aus Gründen der Rechtssicherheit im Zusammenhang mit der Priorität, eine Kindertagesstätte zu errichten, der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche gesplittet wurde, um ggf. die geplante Kindertagesstätte gem. § 33 BauGB während der Planaufstellung genehmigen zu können. Eine Verzögerung des Verfahrens aufgrund einer möglichen erneuten Offenlage betreffe auch den Bereich der geplanten Kindertagesstätte, auch wenn hierzu keine Anregungen eingereicht würden.

Dementsprechend sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ zwei Bebauungspläne entwickelt: Teilbereich I (Bereich der geplanten Kindertagesstätte) und Teilbereich II (Bereich Nachverdichtung Wohnbebauung Adolf-Meyer-Straße).

1.2 Ziel und Zweck

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte)“ soll aufgestellt werden, um die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen.

¹ Öffentliche Beschlussvorlage Nr. 113/2019 der Stadt Coesfeld. Trägerschaft und Standort einer neuen Kindertageseinrichtung

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Bodens sowie der nötigen integrierten Lage einer Gemeinbedarfsfläche soll der Innenentwicklung – hier: Nachverdichtung – vor dem Eingriff von Außenbereichsflächen der Vorrang gegeben werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ wird die planungsrechtliche Grundlage für Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen, die nach bisherigem Planungsrecht nicht möglich wäre.

Die Planung trägt zur Zielerreichung der Stadtentwicklung der Stadt Coesfeld bei, in dem der Bedarf der Plätze in Kindertagesstätten gemäß den gesetzlichen Maßgaben nach § 24 SGB VIII gedeckt und damit die Attraktivität der Stadt für junge Familien gesteigert wird.

2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

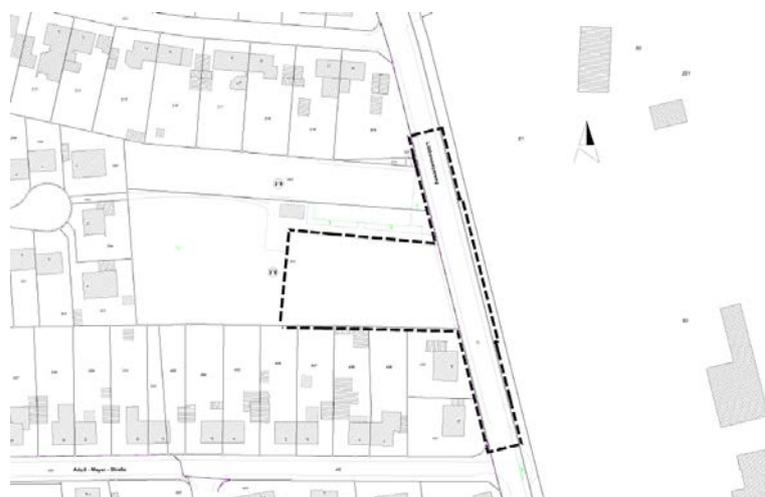
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ befindet sich im südlichen Stadtbereich von Coesfeld und liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung sowie dem Gewerbegebiet „Am Wasserturm“. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Spielplatzflächen und einen Bolzplatz,
- im Osten durch ein Gewerbegebiet,
- im Süden durch Wohnbebauung und
- im Westen durch 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) und Flurstück 215 (teilweise).

Die genaue Lage des etwa 4.108 m² großen Plangebietes kann dem Übersichtsplan und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden.



Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben),
© Kreis Coesfeld (2019) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen

Das inmitten des Wohngebietes „Hohes Feld“, westlich des Lübbesmeyerwegs und den östlich daran angrenzenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Am Wasserturm gelegene Plangrundstück befindet sich im südlichen Ortskern von Coesfeld.

Der Bereich der geplanten Kindertagesstätte selbst ist bisher als Spielplatz der Kategorie A mit 1.000 m Einzugsbereich und integriertem Bolzplatz genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich eine Schießanlage der Nachbar- und Schützengemeinschaft Hohes Feld e.V. Coesfeld sowie eine Seilbahn, die für die zukünftige Nutzung verlegt werden müssen. Weitere bauliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Fußweg, der den Lübbesmeyerweg mit den westlich angrenzenden Wohnhäusern an der Aulkestraße verbindet. Auf dem Grundstück des Spielplatzes sind insbesondere Rasenflächen mit Einzelbäumen die vorhandenen Grünstrukturen.

Die Umgebung nördlich entlang des Wibbeltwegs und südlich entlang der Adolf-Meyer-Straße des Plangebiets ist überwiegend durch I-II-geschossige Doppelhäuser mit überwiegend rotem Klinker oder heller Putzfassade und traufständigen Satteldächern geprägt, die in den 1950er Jahren errichtet wurden. Untergeordnet befinden sich am Lübbesmeyerweg und angrenzend am Wendehammer der Aulkestraße ebenfalls Einzelhäuser. Die Aulkestraße selbst ist durch Reihenhäuser geprägt.

3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

Gleichzeitig ist für das Plangebiet (sowie der Innenstadt Coesfeld insgesamt) ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz mit dem Ziel, Grundwasser und Gewässer zu schützen, festgelegt. Die Grundwasser- und Gewässerschutzbereiche sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. Alle Vorhaben sind unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränken oder gefährden. Bei 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.

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Grünfläche (Spielplatz), Wohnbaufläche und nachrichtlich eine Richtfunkstrecke dar. Nach § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche der geplanten Kindertagesstätte wird dann in eine Gemeinbedarfsfläche geändert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan.

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

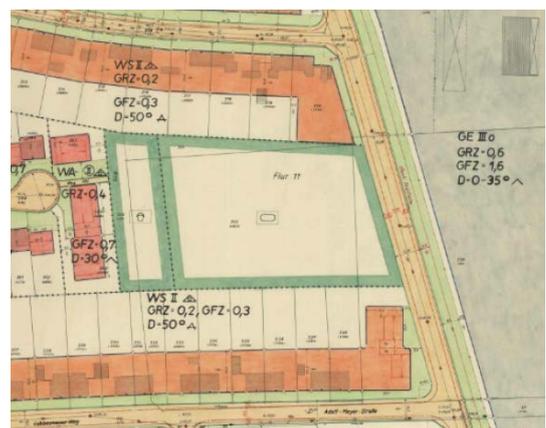
Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich I werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Das nächstgelegene südlich gelegene Naturpark (Hohe Mark – Westmünsterland, NTP-007) ist etwa 1 km und das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ist etwa 2,2 km entfernt. Aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Am Wasserturm“ geltendes Planungsrecht. Der Bebauungsplan Nr. 17 setzt für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich I eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und den Lübbesmeyerweg als öffentliche Verkehrsfläche sowie das vorhandene straßenbegleitende Verkehrsgrün als öffentliche Grünfläche fest.

Angrenzend an das Plangebiet sind Kleinsiedlungsgebiete, Allgemeine Wohngebiete und ein Gewerbegebiet festgesetzt.



Auszug Planzeichnung Bebauungsplan
Nr. 17 Am Wasserturm

3.6 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand;
- Die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von etwa 4.108 m² kleiner als 20.000 m²;
- Die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Ursprünglich wurde der Bebauungsplan Nr. 17a aufgrund des räumlichen und inhaltlichen Zusammenhangs aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass aus Gründen der Rechtssicherheit im Zusammenhang mit der Priorität, eine Kindertagesstätte zu errichten, der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche gesplittet wurde. Dementsprechend sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17a zwei Bebauungspläne entstanden: Teilbereich I (Bereich der geplanten Kindertagesstätte) und Teilbereich II (Bereich Adolf-Meyer-Straße, geplante Allgemeine Wohngebiete).

Auch für die Addition beider Teilbereiche liegt eine zulässige Gesamtfläche von kleiner als 20.000 m² vor, so dass die gesetzlichen Vorgaben zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

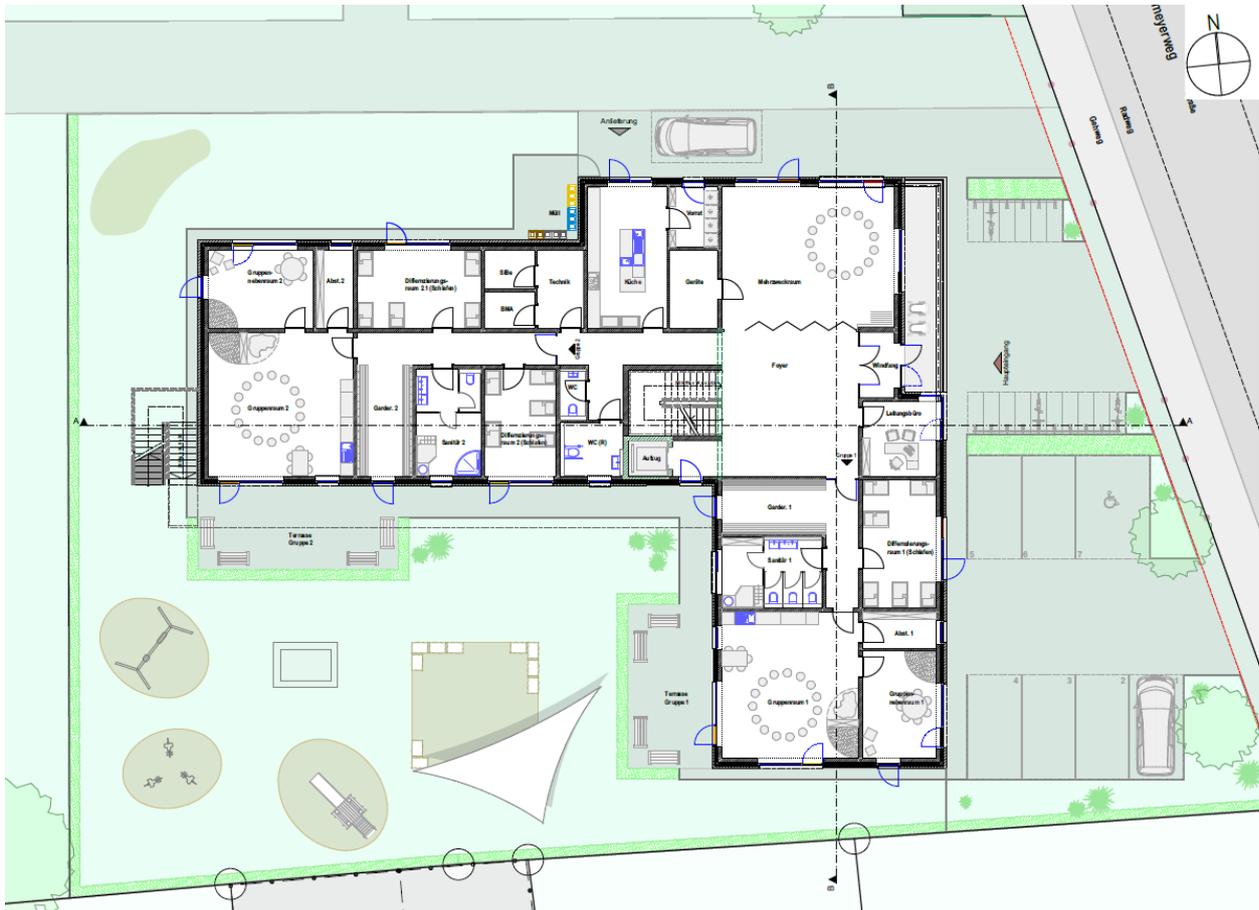
Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	27.02.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	04.05.2020 (Amtsblatt Nr. 11)
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 15.06. bis 28.07.2020
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 15.06. bis 28.07.2020
Satzungsbeschluss	03.09.2020

4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Planungskonzept

Wesentliches Ziel ist es, die Realisierung eine Kindertagesstätte sicherzustellen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den nötigen Neubau schaffen.

Konkret geplant ist eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit insgesamt etwa 75 Kindern auf bis zu zwei Geschossen. Das vom Lübbesmeyerweg erschlossene Gebäude ist zum Lübbesmeyerweg II-geschossig und stuft sich nach Westen durch den rückwärtigen, I-geschossigen Gebäudeteil ab. Die Gesamthöhe des Gebäudes mit Flachdach beträgt etwa 7 m. Der kompakte, kubische Baukörper wird in der Gestaltung der Außenfassade als Kindertagesstätte erkennbar: Die Fassade soll mit Verblendsteinen verkleidet, untergeordnete Teile der Fassade in Erweiterung der Fensteröffnungen mit farbigen Fragmenten versehen werden.



Lageplan der geplanten Kindertagesstätte. Steinberg Koeppen Architekten. Coesfeld. Stand 28.05.2020

Die im Zusammenhang mit der Nutzung einer 4-Gruppen-Kindertagesstätte bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder werden auf dem Grundstück im Plangebiet nachgewiesen. 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.

4.2 Flächen für Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Konkret ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant.

Die bisherigen Nutzungen in der Nachbarschaft sind durch den Lübbesmeyerweg klar getrennt: im Osten Gewerbe, im Westen Wohnen. Der Fläche des Spielplatzes kommt durch die geplante

Fläche für Gemeinbedarf (und konkret der geplanten Kindertagesstätte) weiterhin eine öffentliche Nutzung zu.

Für die geplante Kindertagesstätte ist die Fläche so dimensioniert, dass eine bis zu 5-Gruppen-Kindertagesstätte realisiert werden kann. Derzeit sind 4 Gruppen geplant, eine Aufstockung auf 5 Gruppen jedoch durch die flexible Grundstücksdefinition möglich.

Bei Flächen für Gemeinbedarf bedarf es nicht einer Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Um eine ausreichend bauliche Flexibilität und gleichzeitig nachbarschützend die Einfügung in die Nachbarbebauung zu gewährleisten, sind städtebaulich die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe, der Grundflächenzahl sowie der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich (s. folgende Kapitel).

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes in der bereits bebauten Nachbarschaft wird das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche insbesondere bestimmt durch Festsetzung:

- der Grundflächenzahl
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Aufgrund der ausreichend großen Grundstücksgröße ermöglicht der Wert eine angemessene Nutzung. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Damit ist die Versiegelung des Bodens bei der zulässigen Bebauung begrenzt, sodass eine ausreichende Durchgrünung des Grundstückes weiterhin gewährleistet wird. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 wird der angrenzenden Wohnbebauung im Norden, Süden und Westen, aufgrund der flexiblen Grundstücksgröße gleichzeitig aber auch den Versiegelungsbedürfnissen der geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl werden zum einen den Platzbedürfnissen von Gemeinbedarfsflächen (und konkret der geplanten Kindertagesstätte) Rechnung getragen und zum anderen eine flächensparende Bebauung und eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse gewährleistet.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, orientiert sich die Gebäudehöhe städtebaulich verträglich etwa an das im Umfeld bereits vorhandene Maß. Es wird die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen um 2,00 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise - also nur mit städtebaulich funktionaler Begründung - zugelassen werden.

4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Angepasst an die vorhandene Bebauung und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet ist die Zulässigkeit einer großflächigen Bebauung mit einer Gebäudelänge von weniger als 50 m zur Realisierung des Planungskonzeptes erforderlich.

Zur Steuerung der geplanten Bebauung wird im Plangebiet zudem die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes bestimmt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO durchführbar.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ werden großzügigie Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem konkret vorhandenen Bauvorhaben der Kindertagesstätte orientieren und Umplanungen sowie Erweiterungen dieser ermöglichen. Gleichzeitig besteht langfristig für Einrichtungen oder Anlagen für soziale Zwecke ausreichend Flexibilität sowohl bei Umnutzung oder Erweiterung des Gebäudes der Kindertagesstätte als auch bei Abriss und Neubau. Zu den Nachbargrundstücken nach Norden und Süden werden die erforderlichen mindestens 3 m Abstandsflächen eingehalten. Die südliche Baugrenze orientiert sich in westliche Richtung an den vorhandenen Bäumen und lässt hier einen ausreichenden Abstand von bis zu 6 m. Zur Erschließungsstraße „Lübbesmeyerweg“ ist neben einer möglichen Eingrünung und der vorgesehenen Stellplätze die zur Straße liegende, vordere Baugrenze in einem Abstand von 15 m im Süden und 5 m im Norden vorgesehen. Die westliche Baugrenze ist bewusst in einem Abstand von 13,8 m zurückgenommen, um im Übergang zum westlich angrenzenden Spielplatz keine Hauptgebäude zu realisieren. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann das Gebäude flexibel in der Lage angepasst werden.

4.5 Höhe der baulichen Anlagen

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN), um die Höhenangaben eindeutig zu beschreiben. NHN ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sich die geplante Bebauung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 94,50 m üNHN festgesetzt, so dass die absolute Gebäudehöhe etwa 7,5 m entspricht.

Geländepunkte in m üNHN sind als Orientierung in die Grundlagenkarte aufgenommen, sind jedoch keine festgesetzten Punkte.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhen ist gesichert, dass sich die Kindertagesstätte und langfristig vorgesehene Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeiten wird aus diesem Grund verzichtet. Die Gebäudehöhe im Bebauungsplan

sind niedriger als die tatsächlich vorhandenen Höhen der Bestandsgebäude in der Nachbarschaft mit zum Teil bis zu 10,50 m bis 11 m Firsthöhen. Dadurch fügen sich (Neubau)Vorhaben mit festgesetzter Flachdachform hinsichtlich der Gebäudekubatur ein.

4.6 Erschließung

Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über den Lübbesmeyerweg. Durch die Nähe zum Bahnhof mit fußläufig unter einem Kilometer ist der Anschluss für den ÖPVV gegeben. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Fußweg, der den Lübbesmeyerweg mit dem vorhandenen Spielplatz und den westlich angrenzenden Wohnhäusern an der Aulkestraße verbindet.

Der Lübbesmeyerweg als öffentliche Straße ist im Bebauungsplan Nr. 17 bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da der Lübbesmeyerweg aufgrund der geplanten Nutzung der Kindertagesstätte in Teilen umgebaut werden muss, wird dieser in Teilen im Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich I einbezogen und der Lübbesmeyerweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ist eine Querungshilfe notwendig, so dass östlich und westlich des Lübbesmeyerwegs weitere öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan können verkehrstechnische und der Verkehrssicherheit dienende Maßnahmen nicht festgesetzt werden. Im öffentlichen Straßenraum des Lübbesmeyerwegs soll auf einer Länge von etwa 300 m das Tempo von 50 km/h auf 30 km/h reduziert werden. Ein LKW-Durchfahrtsverbot (Anlieger frei) besteht auf dem Lübbesmeyerweg bereits.

Eine Querungshilfe in Nähe des geplanten Eingangs für die Kindertagesstätte sowie eine zusätzliche Verjüngung der Straße beidseitig der Querungshilfe wird die Verkehrssicherheit erhöhen. Dadurch soll der Lübbesmeyerweg auf Höhe der geplanten Kindertagesstätte beidseitig erweitert werden, um in westlicher Richtung den vorhandenen Gehweg zu verschwenken und östlich der vorhandenen, öffentlichen Stellplätze im Straßenraum eine 1,5 m breite Ausstiegsfläche zu realisieren (siehe Abbildung).

Die Lage des Eingangs sowie die vorhandene Erschließung des Spielplatzgrundstückes bleiben weiterhin bestehen.

Weitere Ausführungen zum Verkehrsaufkommen befinden sich im nachfolgenden Kapitel.

Stellplätze und Nebenanlagen



Querungshilfe: nötiger Umbau des Lübbesmeyerwegs (Der Entwurf der Kindertagesstätte ist um 2 m nach Westen verschoben, so dass sich keine Überschneidung mit der geplanten Verschwenkung des Gehweges ergibt.)

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

In der Fläche für Gemeinbedarf werden die Standorte für Stellplätze städtebauliche verträglich reguliert, so dass diese lediglich im vorderen Bereich am Lübbesmeyerweg sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden können. Stellplatzanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich werden ausgeschlossen, um die Zufahrten und damit zusammenhängende Versiegelung des Grundstückes zu minimieren.

Deshalb wird für die Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, dass Stellplätze (St) nur innerhalb hierfür gesondert festgesetzten Flächen im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Um den gestalterisch im Zusammenwirken von öffentlichem mit halböffentlichem Raum sehr bedeutsamen und damit sensiblen Vorgartenbereich vor baulichen Anlagen weitestgehend zu schützen, sind auf den Flächen für Stellplätze (St) überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter, da diese aufgrund der kleineren Größe im Vorgarten verträglich sind.

Die im Zusammenhang mit der Nutzung einer 4-Gruppen-Kindertagesstätte bauordnungsrechtlich erforderlichen 3 Pkw-Stellplätze und 16 Fahrradstellplätze werden auf dem Grundstück im Plangebiet nachgewiesen. Aufgrund der öffentlichen Nutzung der Kindertagesstätte und den in der Praxis höheren Notwendigkeit von Stellplätzen werden neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätzen weitere auf dem Grundstück selbst und ebenfalls die für den Hol- und Bringverkehr nötigen Parkmöglichkeiten am Parkstreifen am Lübbesmeyerweg mit einbezogen.

4.7 Lärmschutz

Um die Lärmauswirkungen für die geplante Gemeinbedarfsfläche auf der einen Seite sowie Lärmauswirkungen des Plangebietes auf die angrenzende Wohnbebauung zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen, ist ein Schallgutachten erstellt worden². Im Plangebiet selbst ist aufgrund der Angebotsplanung die konkrete Ansiedlung der Kindertagesstätte mit der Schutzkategorie eines Mischgebietes angesetzt worden.

Geräuschquellen im Plangebiet ist die Kindertagesstätte selbst (Hol- und Bringverkehr sowie Anlieferung) und im Umfeld des Plangebietes sind die angrenzenden Verkehrs- und Schienenwege, das östlich benachbarte Betonfertigteilterwerk sowie der Bolzplatz nördlich des Plangebietes Geräuschemittenten. Die im Plangebiet vorhandene und auf dem angrenzenden Spielplatzgrundstück zu verlagernde Vogelstange kann aufgrund der Vorgaben für seltene Ereignisse gemäß Freizeitlärmrichtlinie NRW unberücksichtigt bleiben.

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich festgesetzte besondere Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete. Südlich anschließend soll im Bebauungsplan 17a Teilbereich II ein Allgemeines Wohngebiet (Bereich an der Adolf-Meyer-Straße) festgesetzt werden.

Öffentliche Verkehrswege

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ in Coesfeld. Brilon Bondzio Weiser. Bochum. 14.05.2020

Durch die geplanten städtebaulichen Entwicklungen (Wohnbebauung an der Adolf-Meyer-Straße, BP Nr. 17a Teilbereich I sowie die Kindertagesstätte) steigt die Verkehrsbelastung auf dem Lübbesmeyeweg von 3.100 Kfz/24h (Analysefall) auf 3.500 Kfz/24h (Prognose Planfall). Für die Adolph-Meyer-Straße ergibt sich eine Steigerung von 700 Kfz/24h (Analysefall) auf 800 Kfz/24h (Prognose Planfall).

Der Lübbesmeyeweg ist der Straßenkategorie „ES – Erschließungsstraßen“ mit nähräumiger Verbindungsfunktion (HS IV/ES IV) zuzuordnen und wird als Sammelstraße kategorisiert. Die Adolph-Meyer-Straße ist der Straßenkategorie „ES – Erschließungsstraßen“ mit kleinräumiger Verbindungsfunktion (/ES V) zuzuordnen und wird als Wohnstraße kategorisiert.

Die konkret ermittelten Verkehrsbelastungen im Prognosefall liegen mit 3.500 Kfz/24h (ca. 350 Kfz/h) bzw. mit 800 Kfz/24h (ca. 80 Kfz/h) deutlich unter den durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) vorgegebenen charakteristischen Verkehrsstärken von 400 bis 800 Kfz/h (Sammelstraßen) bzw. von bis zu 400 Kfz/h (Wohnstraßen). Damit kann die Verkehrsbelastung insgesamt als verträglich für die jeweilige Straßenkategorie angesehen werden. Die Steigerungen um 400 Kfz/24h (13%) bzw. 100 Kfz/24h (14%) haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrssystem, so dass weiterhin von einem verträglichen und unbeeinträchtigten Verkehrsablauf auszugehen ist.

Im Plangebiet selbst ist aus lärmtechnischer Sicht die konkrete Ansiedlung der Kindertagesstätte, die mit einem Mischgebiet vergleichbar ist, untersucht worden. Die Beurteilungspegel liegen an den straßenseitigen Fassaden höchstens auf Mischgebietsniveau. Auch der Erholungsanspruch im Plangebiet ist durch den Verkehrslärm nicht gefährdet.

Im Umfeld des Plangebietes handelt es sich um Bestandsbebauung, die bereits lärmvorbelastet ist. Es ist für diese festzustellen, dass die Orientierungswerte der Bebauung am Lübbesmeyeweg bereits im Analysefall um bis zu 5 dB (A) tags und 7 dB (A) nachts überschritten werden. Durch die geplante Kindertagesstätte und der damit zusammenhängenden Einrichtung einer Tempo 30 Zone fällt der Beurteilungspegel im Prognose-Planfall um 1-2 dB (A) geringer als im Prognosefall-Nullfall aus.

An einem Immissionsort am Lübbesmeyeweg wird der Wert der Zumutbarkeit um 11 dB (A) tags und 8 dB (A) nachts unterschritten. Im Außenwohnbereich in Bodennähe liegen tagsüber Beurteilungspegel von höchstens 55 dB (A) im Bereich der bestehenden Häuser am Lübbesmeyeweg, in den meisten Bereichen von maximal 45 dB (A), vor.

Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB (A) tags/nachts ist an allen Fassaden deutlich unterschritten und somit sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten.

An den untersuchten Immissionsorten an der Adolf-Meyer-Straße und dem Wibbeltweg werden die Orientierungswerte eingehalten.

Gewerbliche Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die Kindertagesstätte mit dem Bring- und Holverkehr sowie der Anlieferung (innerhalb des Plangebietes) wurden im Rahmen des Gutachtens untersucht. Nachts ist nicht mit einem Betrieb der Kindertagesstätte zu rechnen.

Durch diese innerhalb des Plangebietes (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen– hier konkret Kindertagesstätte) befindlichen Anlagen werden die Immissionsrichtwerte der

TA Lärm deutlich eingehalten. Spitzenpegel von Einzelgeräuschen führen ebenfalls nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Obergrenze.

Das vorhandene Betonfertigteilwerk als Gewerbe (außerhalb des Plangebietes) wurde ebenfalls als Emittent im Hinblick auf Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen untersucht.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte im Plangebiet selbst und auch in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Bezüglich der Geräuschemissionen von technischen Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind somit keine Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten.

Das östlich angrenzende, bestehende Gewerbe hat zukünftig die geplante Gemeinbedarfsfläche mit einem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu berücksichtigen. Für den Betrieb entstehen durch die Planung im Gegensatz zur bisherigen Bestandssituation, bei Genehmigungen die am Lübbesmeyerweg vorhandenen Wohnnutzungen zu berücksichtigen, keine Verschlechterung der Situation.

Freizeitlärm (Bolzplatz)

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten. Eine Kindertagesstätte mit normalen Tagesbetrieb ist realisierbar, da die Geräuscheinwirkungen durch den Bolzplatz unter den zulässigen Immissionsrichtwerten für Mischgebiete, die auf Kindertagesstätten anzuwenden ist, liegen. Auch eine weitgehend störungsfreie Kommunikation im Außenbereich ist möglich.

Die in der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen mit der Schutzkategorie eines Allgemeinen Wohngebietes können beispielsweise durch entsprechende Grundrissgestaltung und dadurch dem Bolzplatz abgewandte Fenster Richtwerte einhalten.

Fazit

Die Art und Ausgestaltung der langfristig anzusiedelnden Nutzung ist aufgrund der Angebotsplanung noch unklar. Für die konkret geplante Kindertagesstätte ohne Nachtbetrieb, sind keine Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Konkrete Ausgestaltungen bei schutzwürdigen Nutzungen mit niedrigerer Schutzkategorie als der eines Mischgebietes werden auf das Genehmigungsverfahren verlagert, in dem diese dann zielgerichtet und mit ggf. Nachweis eines anlagenbezogenen Schallschutzgutachtens für die spezifische Einrichtung behandelt werden können.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Orientierungswerte der DIN 18009 werden für die Bestandsbebauung am Lübbesmeyerweg lediglich durch den öffentlichen Verkehr überschritten. Da es sich um einen bereits lärmvorbelaasteten Bereich handelt und sich die Werte unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefahr befinden, sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

4.8 Grünflächen / Begrünung (Anpflanz- und Erhaltungsgebote)

Dachbegrünung

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 der Oberflächenwässer in das Kanalsystem reduziert werden, insbesondere bei Starkregenereignissen. Daher soll im Bebauungsplan 17a Teilbereich I für Flachdächer mit 0-10° eine mindestens 60%-Dachbegrünung festgesetzt werden. Dies bedeutet für die Bauvorhaben im Plangebiet eine höhere finanzielle Investition in der Dachkonstruktion. Für das Plangebiet gilt insgesamt, dass jegliche baulichen Anlagen, beispielsweise auch Garagen oder Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0-10° begrünt werden müssen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB besteht die Möglichkeit Dachbegrünungen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern (0-10°) baulicher Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.) ist darin begründet, dass die Begrünung von Flachdächern mehrere positive Effekte mit sich bringt, die eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche zur Folge haben. Die Vorteile und positiven Effekte, die Dachbegrünungen bewirken, sollen genutzt und damit eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche erreicht werden. Die Vorteile der festgesetzten Dachbegrünung bei Flachdächern überwiegen dabei dessen Nachteile.

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Mit einem vergleichsweise geringen Aufwand kann diesem negativen Effekten durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern soll einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nachverdichtet und vormals unversiegelte Bereiche nunmehr versiegelt werden, gewinnt die städtebauliche Bedeutung der vorgesehenen Dachbegrünung an Relevanz.

Um den Eigentümern in der Ausgestaltung der Flachdächer ausreichend Spielraum bei der Ausgestaltung von Dachterrassen und der Installation möglicher Dachaufbauten und technischer Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen etc.) zu bieten, ist eine Begrünung von mindestens 60% vorgesehen. Generell haben Dachbegrünungen sowohl ökologische als auch bautechnische Vorteile, die im Folgenden beispielhaft aufgeführt werden.

Ökologische Vorteile:

- sie können einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen, Verbesserung Luftqualität, Erhöhung Verdunstung) leisten,
- sie können Regenwasser speichern, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation,
- sie sind Standorte von Pflanzen,
- sie können Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für Tiere sein,
- sie können das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen verbessern.

Bautechnische Vorteile:

- sie können zur Verlängerung der Lebensdauer von Dächern beitragen,
- sie können zur Verbesserung der Wärmedämmung beitragen

Ökonomische Vorteile:

- dauerhafte Reduzierung der Regenwassergebühr bei entsprechendem Ausbaustandard (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)

Dachbegrünungen bringen allerdings auch Nachteile mit sich, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Mögliche Nachteile können z.B. sein:

- erhöhte Kosten für Dachbegrünung: Der Aufbau eines Gründaches bringt, verglichen mit der Herstellung eines konventionellen Flachdaches zusätzliche Kosten (Herstellungs- und Pflegekosten) mit sich. Die Kosten für eine Dachbegrünung hängen stark von dem Zustand, der Dachgröße, den individuellen Gestaltungswünschen und vom Aufbau des jeweiligen Daches ab. Daher lassen sich die Kosten für den Einzelfall nicht prognostizieren. Die Kosten für eine extensive Dachbegrünung können etwa im Bereich von ca. 40-50 € pro m² liegen.
- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern),
- erhöhter Pflegeaufwand.

Die mit der Festsetzung der Dachbegrünung verbundenen Vorteile überwiegen deren Nachteile. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. keine Dachbegrünung der Flachdächer vornehmen zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Anzupflanzende Bäume

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: Im Plangebiet sind drei heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung in einer Mindestqualität hinsichtlich des Stammumfanges zu pflanzen. Damit sollen die vormals unversiegelten Bereiche ausgeglichen und Klimaschutzbelange (Mikroklima, Insektenschutz und Artenvielfalt) unterstützt werden.

Die Baugrenzen im Plangebiet sind so festgesetzt, dass vorhandene Baumstandorte insbesondere im südlichen Grundstücksbereich erhalten bleiben können.

4.9 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, eine Gemeinbedarfsfläche zu schaffen, die durch ihre Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das Plangrundstück nur die nötigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Gestaltung der Freifläche und Einfriedungen.

Da es sich bei sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Anlagen um Sonderbaukörper handelt, werden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Materialität oder Farbgestaltung der Fassade oder des Daches nicht vorgeschrieben. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die zukünftigen Bauherren und konkret der Träger der geplanten Kindertagesstätte flexibel in der architektonischen Ausgestaltung und der Wahl der Materialität bauen dürfen.

Dachgestaltung

Die prägende Dachform der umliegenden Gebäude ist das Satteldach mit Ziegeleindeckung. Für Gebäude auf dem Plangrundstück wird eine Gestaltung mit Flachdach mit einer Neigung von 10° vorgesehen, um die festgesetzte Dachbegrünung sicherzustellen. Trotz der vorwiegenden Satteldächer im Umfeld ist dies aus gestalterischen Gründen städtebaulich begründbar, da es sich um einen Sonderbaukörper für den Gemeinbedarf handelt.

Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

Prägend für das Spielplatzgrundstück im Norden des Plangebietes ist die vorwiegende Freiflächengestaltung durch freie Rasenflächen und Einzelbäume sowie etwa 1 m hohe Doppelstabmattenzäune und Anpflanzungen wie Gehölze, Sträucher und Einzelbäume in den Randbereichen. Lediglich durch nötige Wege, Spielgeräte und ein Gebäude auf dem Spielplatz ist der Boden versiegelt.

Die außerhalb des Plangebietes vorhandenen, etwa 800 m² großen Wohngrundstücke sind überwiegend durch mehr oder weniger strukturreiche Privatgärten gestaltet. Die Vorgärten der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes sind größtenteils durch Beete bepflanzt, in wenigen Fällen für Stellplätze versiegelt. Einfriedungen in Form von Mauern oder Hecken sind im Vorgartenbereich nicht vorhanden, sondern Grundstücksgrenzen durch Randsteine oder begrünten Beeteinfassungen in geringer Höhe ausgestaltet. Lediglich das Eckgrundstück Adolf-Meyer-Straße/Lübbesmeyerweg ist durch eine Hecke und das Grundstück des gegenüberliegenden Gewerbegebietes mit einer festen Mauer eingefriedet.

Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen wären gemäß Landesbauordnung zu öffentlichen Verkehrsflächen bis in einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Um insbesondere im sensiblen halböffentlichen Bereich den Eindruck der freien Vorgartenbereiche wie im Bestand vorhanden zu erhalten, gleichzeitig aber auch Einfriedungen zu ermöglichen, sind diese zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m als standorttypische, einheimische Heckenpflanze zugelassen. Somit kann das Grundstück zur Straße hin eingefriedet werden, ohne dass der freie Blick auf das Gebäude - auch aus dem Pkw heraus - sowie die Einsicht vom Grundstück auf den angrenzenden Gehweg und die Straße gehindert wird. Städtebaulich wird durch diese Festsetzung der eigentliche Baukörper der Gemeinbedarfsfläche wahrnehmbar.

Feste Einfriedungen durch Mauern oder blickundurchlässige Zäune sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünten Charakter des Umfelds und des Spielplatzgrundstückes zu bewahren und die öffentliche Nutzung des Spielplatzgrundstückes städtebaulich weiter wahrnehmen zu können. Zulässig sind Einfriedungen in dem rückwärtigen Bereich des Grundstückes nur in Form von standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen oder blickdurchlässiger Einfriedung. Für die geplante Kindertagesstätte ist dies in Form eines Stabgitterzauns nötig, um den rückwärtigen Außenbereich einzugrenzen.

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch nötige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen ebenfalls unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden.

5. UMWELTBELANGE

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.6) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

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 bauliche Umnutzung einer vormals als öffentliche Grünfläche genutzten Fläche vor. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

5.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ dient der Realisierung einer benötigten Kindertagesstätte.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Lärmschutz, Freizeit und Erholung o.ä.) zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

5.1.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

5.1.2 Lärmschutz

Die Art und Ausgestaltung der langfristig anzusiedelnden Nutzung ist aufgrund der Angebotsplanung noch unklar. Für die konkret geplante Kindertagesstätte, sind keine Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Konkrete Ausgestaltungen bei schutzwürdigen Nutzungen mit niedrigerer Schutzkategorie als der eines Mischgebietes werden auf das Genehmigungsverfahren verlagert, in dem diese dann zielgerichtet und mit ggf. Nachweis eines anlagenbezogenen Schallschutzgutachtens für die spezifische Einrichtung behandelt werden können.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Orientierungswerte der DIN 18009 werden für die Bestandsbebauung am Lübbesmeyerweg lediglich durch den öffentlichen Verkehr überschritten. Da es sich um einen bereits lärmvorbela-teten Bereich handelt und sich die Werte unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefahr befinden, sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist. Die Steigerungen des Verkehrsaufkommens haben zudem keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrssystem, so dass weiterhin von einem verträglichen und unbeeinträchtigten Verkehrsablauf auszugehen ist.

5.1.3 Freizeit / Erholung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Die Schützenstange wird verlegt und eine Spielplatzfläche bleibt zwar größtmäßig in kleinerer Form aber nach der Umgestaltung weiterhin erhalten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf die Thematik Freizeit/Erholung nicht erforderlich.

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Ein kleines Nachbarschaftshaus, Wege und Spielgeräte sowie die vorwiegende Freiflächengestaltung im Randbereich durch freie Rasenflächen und Einzelbäume prägend den Bereich des Spielplatzgrundstückes.

Durch die Planung werden keine Landschaftspläne und keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) berührt.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- und Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag³ geprüft. Es ist nach ersten Einschätzungen nicht davon auszugehen, dass mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ Stadt Coesfeld, natur-aspekte kalfhues, Haltern am See, 17.02.2020

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind: Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung ist erst vorzunehmen, wenn die Tiere das Quartier selbstständig verlassen haben.

Da die Handlungen, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllen können, regelmäßig erst im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geschehen, sind hier ggf. nötige Auflagen und Maßnahmen aufzuerlegen.

5.3 Schutzgut Boden / Fläche

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet der geplanten Kindertagesstätte wurde bislang als Spielplatz genutzt und ist nur geringfügig insbesondere durch Wege, ein Gebäude und Fundamente der Spielgeräte versiegelt.

Die zusätzliche Versiegelung durch die Festsetzung neuer überbaubarer Flächen wird aufgrund der fehlenden Alternativen maßvoll vorgenommen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Dachbegrünung und dass nicht versiegelte Flächen als Spiel- und Rasenflächen bzw. als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden sollen sind Maßnahmen, die zum Schutz des Bodens und der Fläche vorgenommen wurden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Dennoch könnte es bei Starkregenereignissen trotz aller Festsetzung z.B. von unversiegelten Bereichen zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen. Die festgesetzte Dachbegrünung der Gebäude reduziert den Abfluss. Dennoch muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gegen Überflutung 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 empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig ist auf einen barrierefreien Zugang zu achten.

5.4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einer Trinkwasserschutzzone. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind hinsichtlich des Grundwasserschutzes nicht erforderlich.

5.5 Schutzgut Luft / Klima

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die negativen Aspekte durch die Bebauung des Plangrundstücks führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung oder zur Anpflanzung von Bäumen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass sich das derzeit bestehende Klima auch mit Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 folgende Hinweise (als Empfehlungen, keine verbindlichen Vorgaben) in den Bebauungsplan übernommen:

Energieeffizienz und Klimaschutz

“Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

5.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner Lage zwischen Ortskern und Ortsrand überwiegend bebaut und vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Aufgrund ggf. vorliegender Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) rechtzeitig, vor den ersten Erdbewegungen, zu beteiligen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vermerkt.

5.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

5.8.1 Thematik Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 17a Teilbereich I nicht zulässig. Weiterhin befinden sich um Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe (ein Düngemittellager / Lagerung von giftigen Stoffen und eine Biogasanlage mit einem Achtungsabstand 200-250 m), die einen Achtungsabstand erfordern.

Aufgrund der Entfernung von über 500 m ist es nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

5.8.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Im Rahmen des Kapitels 5.4.1 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet. Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

5.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, sodass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Lübbesmeyerweg.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird auf dem Plangrundstück nachgewiesen werden, sodass zusätzliche Parkvorgänge und damit einhergehende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich öffentlichen Straßen vermieden werden.

Für die geplante Kindertagesstätte wird eine Querungshilfe und zusätzliche Parkmöglichkeiten für den Bring- und Holverkehr eingerichtet. Weitere Ausführungen finden sich unter dem Kapitel 4.6.

6.2 Versorgung des Gebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben. Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist eine Richtfunkstrecke samt Schutzstreifen dargestellt. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen die Höhen der bereits vorhandenen Gebäude nicht überschreiten, ist nicht von einer Richtfunkstörung auszugehen.

6.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet.

Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ≤ 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen bei überwiegend 96 m³/h. Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung somit sichergestellt.

Da der Spielplatz bisher nicht bebaut werden konnte, befindet sich in nötiger Nähe keine Entnahmestelle für Löschwasser. Ein öffentlicher Hydrant, der dem Grundschutz dient, wird seitens der Stadtwerke auf der Straße Lübbesmeyerweg errichtet und im Zuge der Errichtung der Netzan schlüsse für die geplante Kindertagesstätte eingebaut.

6.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation innerhalb des Lübbesmeyerwegs gesichert. Die Böden sind nicht versickerungsfähig, es ist auch aus Entwässerungssicht sinnvoll das Regenwasser auf den Grundstücken teilweise durch Gründächer zu verdunsten bzw. verzögert einzuleiten. Ein fachgerechter Betrieb einer Rigole ist aufgrund der Bodenstruktur nicht möglich.

Es ist darauf zu achten, dass Starkregeneignisse 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 gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen hat.

Ein entsprechender Hinweis zum Überflutungsschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5 Abfallentsorgung

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.

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplanes könnten dennoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Aus diesem Grund sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß 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 unverändertem 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 ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg hat anhand einer Luftbilddauswertung mitgeteilt, dass im nordwestlichen Grundstücksbereich des Spielplatzes ein Stellungsbereich sowie generell Bombardierung für die Grundstücke bestehen. Somit wird für spätere Bauvorhaben eine Oberflächensondierung erforderlich. Grundsätzlich kann eine weitere Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

8. REALISIERUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Coesfeld. Der Träger der geplanten Kindertagesstätte, der DRK-Kreisverband Coesfeld e.V., erwirbt das Grundstück als Erbpachtnehmer für 40 Jahre. Zunächst ist die konkrete Nutzung einer Kindertagesstätte vorgesehen, ggf. können bei sinkender Nachfrage an Plätzen angemietete Objekte des Trägers im Stadtgebiet aufgegeben und die Plätze am Standort Lübbesmeyerweg konzentriert werden, wenn dies hinsichtlich der Einzugsgebiete bedarfsgerecht ist. Der Träger sieht am Standort Lübbesmeyerweg bei Rückgang der Kinderzahlen eher eine langfristige Perspektive.

Alternativ und auch langfristig ist daher eine Nachnutzung des Gebäudes durch Anlagen oder Einrichtungen sozialer Nutzung möglich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt	ca. 4.108 m ²	100%
Gemeinbedarf	ca. 2.383 m ²	58 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.725 m ²	42 %

Stadt Coesfeld,
Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-