

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege

60.01 Stadtplanung

Datum:

25.08.2020

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

26.08.2020

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

03.09.2020

Entscheidung

Bebauungsplan Nr.17a Teilbereich I "Nachverdichtung Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte"

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag:

1.3 Es wird beschlossen, der Anregung des Anwohners zu den Themen Umgestaltung des Spielplatzes, Baukörper, Verkehrsaufkommen und Lärmgutachten nicht zu folgen.

Sachverhalt:

Nach Ablauf des Offenlagezeitraums wurden im Rahmen eines Gespräches weitere Anregungen seitens des Anwohners geäußert. Über die Stellungnahmen des Schreibens vom 22.06.2020 hinaus (s. C, Beschlussvorschlag 1, 1.2 der Vorlage 176/2020) werden folgende Anregungen durch das Gespräch vom 07.08.2020 ergänzt.

1.3 Stellungnahme eines Anwohners (Gesprächsvermerk vom 10.08.2020, s. Anlage 1):

Es wird befürchtet, dass der vorhandene Spielplatz durch die Verkleinerung an Attraktivität verliere.

Die Kindertageseinrichtung füge sich mit ihrem „blockigen“ Baukörper nicht in die Umgebung ein. Sie störe das Straßenbild.

Der Lübbesmeyerweg werde bereits jetzt überproportional befahren, u.a. von Lkws, der Betrieb des Kindergartens werde das Verkehrsaufkommen noch erhöhen und die Wohnsituation weiter einschränken. In diesem Zusammenhang wird angeregt, das Parken für Lkws auf dem Mehrzweckstreifen in östlicher Richtung streckenweise zu erlauben.

Die Richtigkeit des Lärmgutachtens wird in Bezug auf den gegenüberliegend auf dem Gewerbegrundstück von der Fa. Klostermann eingesetzten Betonbrecher angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Umgestaltung Spielplatz

Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung 1.2 (Vorlage 176/2020, C 1.2 „Alternativstandort Kindertagesstätte“) verwiesen.

Im Falle einer positiven Ratsentscheidung würden für die verbleibende Spielplatzfläche alle Spielgeräte mit Ausnahme der Seilzuganlage verbleiben können. Im Zuge der Bebauung der Teilfläche des Spielplatzes sind die Fachbereiche 51 – Jugend, Familie, Bildung, Freizeit und 70 – Bauen und Umwelt mit der Verlagerung der Schützenstange betraut worden und stehen im engen Kontakt mit der Nachbar- und Schützengemeinschaft Hohes Feld.

Baukörper

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Konkret ist eine Kindertagesstätte vorgesehen.

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

Zusätzlich dazu sind Regelungen zu Stellplätzen, Nebenanlagen und Einfriedungen getroffen, die das Straßenbild prägen: 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. Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m als standorttypische, einheimische Heckenpflanze zugelassen.

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. Die positiven Effekte einer Dachbegrünung sollen genutzt werden.

Somit wird gewährleistet, dass die öffentliche Nutzung der Kindertagesstätte als Sonderbaukörper und auch das Spielplatzgrundstück weiterhin wahrnehmbar sind.

Verkehrsaufkommen

Den Ausführungen zum Verkehrsaufkommen der Vorlage 176/2020 zu entnehmen, ist ein LKW-Durchfahrtsverbot (Anlieger frei) bereits auf dem Lübbesmeyerweg vorhanden.

Die Anregung, das Parken für Lkws auf dem Mehrzweckstreifen in östlicher Richtung streckenweise zu erlauben, ist aufgrund der Breiten des vorhandenen Parkstreifens nicht umsetzbar. Durch Breiten von 2,5 m der Lkw würde auf dem Fahrradschutzstreifen geparkt, was gemäß § 12 der Straßenverkehrsordnung nicht zulässig ist.

Lärmgutachten

Das vorhandene Betonfertigteilwerk als Gewerbe (außerhalb des Plangebietes) wurde 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.

Der Betrieb und somit auch bisherige Änderungen oder Erweiterungen haben bereits den bisherigen Bestand der Wohnnutzung – im Bebauungsplan Nr. 17a als Kleinsiedungsgebiet festgesetzt – westlich des Lübbesmeyerweges berücksichtigen müssen.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ist somit nicht anzuzweifeln.

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, der Anregung des Anwohners zu den Themen Umgestaltung des Spielplatzes, Baukörper, Verkehrsaufkommen und Lärmgutachten nicht zu folgen.

Anlagen:

1. Gesprächsvermerk vom 10.08.2020