



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
079/2010**

Dezernat II, gez.

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

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	17.03.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.03.2010	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 122 Wohnen am Kulturquartier
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten durch die Gewerbebrache J.W. Ostendorf und in nördlicher Verlängerung dieser Grenze bis zum Darfelder Weg, danach mit leichtem Versatz über den Darfelder Weg entlang der Grundstücke Darfelder Weg 81b und 81a bis zur Eisenbahnlinie Coesfeld-Münster
- im Südosten durch die Osterwicker Straße.,
- im Nordwesten durch den Verlauf der Eisenbahnlinie Coesfeld-Münster
- und im Südwesten durch den Verlauf des Brinker Baches sowie der Nordostgrenze des Mehrzweckplatzes

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Fläche umfasst 46.816 qm.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die zusammenhängenden Planverfahren frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Die Stadt Coesfeld steht vor der dringenden Aufgabe, zeitnah einen sich weiter abzeichnenden Bedarf an Baugrundstücken für den Einfamilienhausneubau im Stadtgebiet decken zu müssen. Zwar werden durch den demografischen Wandel in den kommenden Jahren vermehrt Altimmobilien auf den Markt kommen. Vorrangiges städtebauliches Ziel ist daher, deren

Nachnutzung zu fördern. Dennoch ist parallel dazu ein maßvolles Angebot für Neubauten vorzuhalten, da es hier nach wie vor gezielte Nachfrage gibt. Das am Markt verfügbare Angebot an Restgrundstücken in Neubaugebieten der letzten 10 bis 20 Jahre oder an Baulücken in Altbaugebieten ist zurzeit weitgehend erschöpft. Es treten verstärkt Bauwillige an die Stadt heran und bekunden Interesse an der Entwicklung eines Neubaugebietes. Ansonsten werden diese Interessenten zum „Hausbau“ in die Region abwandern.

In den vergangenen Jahren wurden mehrfach die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Entwicklung von Neubauwohngebieten in der Politik diskutiert (siehe Baulandbeschluss 30.03.2006, u.a. Osterwicker Straße, Hengtesportplatz, Martinschule Brink). Mit der Rahmenplanung „Kulturallee Osterwicker Straße“ wurde eine Wohnbauflächenausweisung als zukünftige Nachnutzung der Gewerbebrache der Firma J.W. Ostendorf GmbH & Co. KG (im Grundsatz beschlossen und ein erstes Bild eines möglichen Bebauungsgebietes mit hohem städtebaulichem Qualitätspotenzial aufgezeigt.

Die Fläche am Kulturquartier erhielt eine hohe Präferenz als möglicher Wohnstandort, weil

1. die heutige Industriebrache an der Osterwicker Straße als Stadteinfahrt einen städtebaulichen Missstand darstellt.
2. das Areal mit der herausragenden Blickbeziehung über die Fürsten Wiesen auf den Coesfelder Berg und der Nähe zum Kulturquartier einen hohe Standortgunst als Wohnadresse hat
3. die Nachnutzung einer bereits versiegelten Gewerbebrache mit guter Erreichbarkeit der Innenstadt ein Entwicklung im Innenbereich dargestellt
4. die verkehrliche Anbindung sehr gut ist und durch den Haltepunkt am Schulzentrum noch deutlich aufgewertet wird
5. eine Arrondierung des bestehenden stadtauswärts gelegenen Wohnquartiers am Blomenesch/Darfelder Weg ermöglicht.
6. vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann
7. ca. 1/3 der Fläche in städtischem Eigentum ist

Die Verwaltung hat mit dem Eigentümer J.W. Ostendorf als größtem Grundstückseigentümer im geplanten Baugebiet diese Zielsetzung abgestimmt und entsprechend Planungen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen in seiner Sitzung am 16.09.2009 vorgestellt.

Das Planungsbüro Wolters Partner hat unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie sich das Baugebiet in seine Umgebung einfügen kann, wie eine zur Osterwicker Straße orientierte Randbebauung strukturiert werden kann und wie Bauabschnitte zur sukzessiven Umsetzung der ca. 60 bis 70 Grundstücke ermöglicht werden können. Der Ausschuss hat sich für die Variante IV (siehe Anlage) als weiter zu entwickelnde Variante entschieden. Nach dieser Sitzung gingen verstärkt Anfragen in der Verwaltung ein, die zeigten, wie hoch das Gebiet im Interesse von Bauwilligen steht.

Als Voraussetzung für eine Entwicklung des Wohngebietes ist im Vorfeld in einem Gutachten des Büros Umweltlabor ACB 2007 geklärt worden, dass nach der Teilaltlastensanierung früherer Jahre im Falle einer hochwertigen Nachnutzung durch Wohnen noch bestehende punktuelle Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch bis in den grundwassergesättigten Bodenhorizont zu sanieren sind. Dies ist vom Umweltlabor ACB 2009 noch einmal bestätigt worden, ergänzende Altlastenverdachte sind nicht bekannt. Die dadurch und durch den Abbruch entstehenden Kosten sind bekannt und in der Kostenkalkulation zur Entwicklung des Wohnquartiers und des zukünftigen Verkaufspreises pro qm an den Endnutzer/Bauherrn berücksichtigt.

Weiter wurde im September 2009 eine Immissionstechnische Voreinschätzung des Planungsbüros Lärmschutz Altenberge erarbeitet, welche zum Ergebnis kommt, dass mit aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen die Lärmbelastungen des Mehrzweckplatzes ausreichend kompensiert werden können. Auch diese Kosten sind kalkulatorisch berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat im Rahmen der Haushalts 2010 die notwendigen Voraussetzungen für einen Ankauf der Industriebrache durch die stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH geschaffen. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH wird die Fläche im Bereich der Gewerbebrache im Auftrag der Stadt Coesfeld entwickeln (2. und 3. Bauabschnitt) und für die Stadt die Flächen am Darfelder Weg erschließen (1. Bauabschnitt).

Als Voraussetzung für die Umsetzung der Erschließungsarbeiten ist nunmehr das Planungsrecht zu schaffen. Der Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des § 13a (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Anwendung des Verfahrens ist zulässig, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter (Artenschutz).

Anlagen:

Übersichtsplan Abgrenzung Bebauungsplan

Übersicht Eigentümer

Bebauungskonzept Variante IV