



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
228/2011**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.09 Grundstücksmanagement

70.20 Baubetriebshof

Datum:

08.11.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	17.11.2011	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.11.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.12.2011	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 8 "Hof Hellermann", 2. Änderung**

### **Beschlussvorschlag 1 – Umnutzung Bauland :**

Es wird beschlossen die Verwaltung zu beauftragen für den Bebauungsplan Nr. 8 „Hof Hellermann“ ein Änderungsverfahren durchzuführen, um die bestehende Grünfläche aus dem Pflegeprogramm des Baubetriebshofes zu nehmen und sodann im B-Plan als Wohnbaufläche auszuweisen sowie den Verkauf der Fläche als Bauland weiterzuverfolgen.

### **Beschlussvorschlag 2 (Alternative) – Erhalt Grünfläche unter der Maßgabe Pflege:**

Es wird beschlossen die Verwaltung zu beauftragen mit der Nachbarschaft Hemingkamp eine Vereinbarung über die Nutzung und Pflege der Grünfläche zu treffen.

### **Beschlussvorschlag 3 (Alternative) – Nachbarschaft Hemingkamp:**

Es wird beschlossen, dass die durch die Stadt zu pflegende Grünfläche als Treffpunkt der Nachbarschaft Hemingkamp erhalten bleibt.

### **Sachverhalt zu 1 bis 3:**

Zwischen den bebauten Wohngrundstücken Hemingkamp 30 und 26/26a (Lette, Flur 18, Flurst. 269) befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Diese ist an einen parallel zum Bühlbach verlaufenden Fußweg angeschlossen, der über das genannte Grundstück wieder zum Hemingkamp führt. Die Stadt Coesfeld beabsichtigt diese, im Bebauungsplan Nr. 8 „Hof Hellermann“ festgesetzte Fläche in Wohnbaufläche umzuwandeln und als Baugrundstück zu veräußern.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung 2010 haben der Verwaltungsvorstand und der Rat der Stadt Coesfeld die Fachbereiche aufgefordert, mögliche Einsparungspotentiale aufzuzeigen. Der Fachbereich 70 „Bauen und Umwelt“ hat in diesem Zusammenhang auf mögliche

Kostenreduktion durch Verringerung von zu pflegenden Freiflächen und die damit verbundene Kürzung des Pflegeprogrammes verwiesen. Dieser Ansatz ergänzt das Ziel des Fachbereichs 60 „Planung, Bauordnung, Verkehr“/Produktbereich Grundstücksmanagement, mindergenutzte bzw. nicht nachhaltig oder strategisch zur Stadtentwicklung dienende städtische Flächen zu veräußern.

Vor dem Hintergrund, dass die Grünfläche am Hemingkamp keiner besonderen Zweckbestimmung wie zum Beispiel ein Kinderspielplatz etc. unterliegt bzw. dem Fachbereich 70 kein Nutzungsvertrag mit Nachbarschaft Hemingkamp vorliegt, ist seitens der Verwaltung angedacht worden, diese aus dem Freiflächenpflegeprogramm herauszunehmen. Dies bietet zudem den Vorteil, dem vorhandenen Bedarf nach Wohnbaufläche in Lette entgegen zu kommen. Dem Fachbereich 60 sind bereits vier potenzielle Käufer bekannt, die großes Interesse an dem Grundstück formuliert haben und einem zeitnahen Kauf positiv gegenüber stehen. Als Letteranerinnen und Letteraner sehen die genannten Personen einen großen Identifikationswert sowie eine hohe Qualität in der Fläche als Bauland innerhalb der gewachsenen Nachbarschaft am Hemingkamp. Zudem weist das Grundstück eine attraktive Größe für einen Verkauf auf.

Obwohl nach eingehender Recherche keine Kenntnisse bzw. keine Vereinbarungen zur Nutzung der Grünfläche vorlagen, hat der Fachbereich 60 im Rahmen der Projektvorbereitung mündlich Kontakt zu der Nachbarschaft Hemingkamp aufgenommen. Durch den Vorsitzenden wurde deutlich gemacht, dass die Grünfläche regelmäßig durch die Nachbarschaft genutzt wird und mit Wissen und Unterstützung der Stadt 1985, vor 26 Jahren, dort ein Grillplatz angelegt wurde.

Normalerweise wird in solchen Fällen zwischen der Stadt und der Nachbarschaft eine schriftliche Vereinbarung getroffen, dass die Pflege der Fläche durch die Nachbarschaft zu gewährleisten ist. Vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung sowie der Kostenabwägung ist es daher erforderlich, dass sich die Nachbarschaft zur Nutzung und Pflege der Grünfläche klar positioniert. Der Fachbereichsleiter des Fachbereichs 60 hat den Vorsitzenden und seine Stellvertreterin gebeten, rechtzeitig vor dem (aus dem Dezember vorverlegten) Bezirksausschuss am 17.11.2011 ein Votum dazu abzugeben.

Zur Meinungsfindung hat am 02.11.2011 eine Nachbarschaftsversammlung zum Thema mit dem folgenden Ergebnis stattgefunden. Es wurde der Verwaltung mit Schriftsatz am 07.11.2011 übergeben: Man hat sich einstimmig gegen die geplante Umwandlung der Grünfläche in Bauland ausgesprochen. Zwar gäbe es keine schriftliche Vereinbarung zur Nutzung des Areals, die Nachbarschaft beruft sich jedoch darauf, dass der Stadt Coesfeld seit mindestens 1985 bekannt sein muss, dass die Fläche von der Nachbarschaft regelmäßig genutzt wird und leitet daraus ein Gewohnheitsrecht ab. Am 22.06.1985 wurde durch die Nachbarschaft ein Antrag auf Errichtung eines Grill- und Lagerfeuerplatzes in der Freifläche gestellt (das Schreiben ist der Vorlage als Anlage beigefügt). Nachdem der Baubetriebshof das notwendige Material geliefert habe, wurde der Grillplatz in Eigenleistung der Nachbarschaft erstellt und seitdem regelmäßig genutzt. Zur Pflege der Grünfläche sei die Gemeinschaft nicht bereit. Man wolle die Fläche wie bisher ohne Beteiligung an der Unterhaltung nutzen.

Die Verwaltung macht in diesem Zusammenhang deutlich, dass das Wohngebiet Hemingkamp im Einzugsgebiet der öffentlichen Grünfläche am Kindergarten St. Johannis Bergstraße liegt, die ebenfalls als Nachbarschaftstreff mit Zugang vom Hemingkamp herangezogen werden kann.

Die Stellungnahme der Nachbarschaft ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Im Zuge der Umwandlung in Bauland müsste der angesprochene Fußweg zwar um das Grundstück herum verlegt werden, die Wegeverbindung Hemingkamp zum Isselweg blieb davon jedoch unberührt. Da dieser Wegeverlauf dem bereits bestehenden Bebauungsplan entspricht, wären durch die 2. Bebauungsplanänderung keine Verkehrsflächen betroffen. Die Kosten für die Herstellung der neuen Wegestrecke als wassergebundener Weg werden durch

den Baubetriebshof mit ca. 2.500 € angegeben, werden aber durch den dauerhaften Wegfall der Pflege mittelfristig kompensiert.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wäre darüber hinaus folgendes zu beachten: Parallel zur nord-westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Kanal des Abwasserwerkes Coesfeld. Dieser wäre durch ein 4 m breites Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu sichern. Eine Überbauung ist nur als Carport denkbar. Ansonsten ist das Grundstück frei von Altlasten sowie artenschutzrechtlichen und denkmalrelevanten Belangen.

Der Verkaufserlös lässt sich wie folgt ermitteln: Bei einem Buchwert von 30 € pro m<sup>2</sup> und einer 445 m<sup>2</sup> großen Fläche, ist das Grundstück heute 13.350 € wert. Der mögliche Verkaufserlös liegt bei rd. 120 € pro m<sup>2</sup> und ergibt insgesamt 53.400 €. Der tatsächliche qm-Preis kann sich durch ein Bieterverfahren ggf. erhöhen. Abzüglich der Kosten für die Grenzwiederherstellung (ca. 2.000 €), für das Fällen der Birke in der Grundstücksmitte (ca. 500 €), die Umlegung des Fußweges (ca. 2.500 €) sowie abzüglich des Kanalanschlussbeitrages (ca. 1.700 €) lässt sich ein effektiver Erlös bei ca. + 46.700 € erwirtschaften.

Es ist zunächst grundsätzlich über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Aus Sicht der Verwaltung ist die Beibehaltung der Fläche als Grünfläche allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn sich die Nachbarschaft bei der Pflege maßgeblich engagiert.

### **Anlagen:**

Stellungnahme der Nachbarschaft „Hemingkamp“

Auszug Liegenschaftskarte

Bebauungsplanauszug