



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 191/2012

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

11.03 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

Datum:

10.09.2012

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	19.09.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.09.2012	Entscheidung

## Entwicklung Neubaugebiete Wohnquartier Hengte und Wohnen an der Marienburg Grundsatzbeschluss für vertiefende Planungen

### Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, auf Grundlage des Baulandbeschlusses 2006 für das städtische Grundstück Hengtesportplatz die Planungen für eine Baulandentwicklung voranzutreiben. Der Abgrenzungsbereich des Baugebietes und des erforderlichen Bebauungsplans ist in der Anlage dargestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den nutzenden Schulen und Vereinen angemessene Lösungen zur Kompensation der entfallenden Sportmöglichkeiten zu erarbeiten und dem Ausschuss für Kultur, Schule und Sport vorzulegen.

### Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, auf Grundlage des Baulandbeschlusses 2006 den südöstlichen ungenutzten Teilbereich des Friedhofs Nord-West (städtische Fläche) für eine Umnutzung in Bauland zur Verfügung zu stellen.

Der Abgrenzungsbereich des Baugebietes und des erforderlichen Bebauungsplans ist in der Anlage dargestellt.

### Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, dass die bisher in der Prioritätenliste des FB 60 unter Platz 13 noch nicht benannten Bebauungspläne nun mit den Bebauungsplänen Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ und Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ konkretisiert werden.

### Sachverhalt:

#### 1. Baulandentwicklung 2005 bis 2020

Im städtischen Neubaugebiet An der Loburg sowie in den z.T. kleineren Investorenprojekten für Einfamilienhausbau der Jahre Ende 1990 bis 2009 ist der Grundstücksverkauf abgeschlossen bzw. stehen Grundstücke weiterhin am Markt nicht zur Verfügung. Daher wurde 2010 aufgrund

einer immer offensichtlicheren Knappheit an Neubaugrundstücken in der Kernstadt Coesfeld der Beschluss gefasst, die Gewerbebrache Ostendorf an der Osterwicker Straße als Wohngebiet am Kulturquartier eine sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Ab Spätsommer 2011 wurden rd. 70 Wohnbaugrundstücke zur Bebauung freigegeben. Ein Jahr später stehen nur noch drei Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung, große Teile des Areals sind bereits bebaut, auch für die noch freien Grundstücke gibt es Interessenten. Auch für die Grundstücke am Brink sind Interessenten vorhanden. Diese nicht vorhersehbar große Nachfrage basiert auf dem zzt. niedrigen Zinsniveau, rückgehender Nachfrage nach Neubauland in den kleineren Umlandgemeinden und auf der Tatsache, dass ein nicht zu unterschätzendes Bauherrenklientel ein Neubaugebiet und einen Neubau einer gewachsenen Wohnlage und einer zu sanierenden Altbausubstanz bzw. einer Neubebauung nach Abriss vorzieht. Zurzeit fragen auch Kapitalanleger nach Grundstücken vorzugsweise für Mehrfamilienhäuser, aber auch für Doppelhäuser. Zudem gibt es keine nennenswerten Leerstände bei Altimmobilien. Stimmen das Preis-/Leistungsverhältnis und die sonstigen Rahmenbedingungen einer Immobilie einigermaßen mit den Anforderungen des Marktes überein, finden auch Altimmobilien in der Regel rasch einen Käufer.

Auch diese letzte Erschließungsmaßnahme eines städtischen Neubaugebietes basierte auf dem Baulandbeschluss 2006, in dem die Stadt die Grundzüge der Wohnbauentwicklung 2005 bis 2020 und die daraus resultierende Baulandentwicklung festlegte (siehe Vorlage 028/2006). Im Zeitraum 1995 bis 2005 wurden Baugebiete für rd. 1.100 Wohneinheiten (einschl. Geschosswohnungsbau) geschaffen.

Laut Pestel-Studie wurde ergänzend ein Baulandbedarf von 900 Ein- bis Zweifamilienhäusern von 2005 bis 2020 prognostiziert. Davon sollten bis 2010 ca. 75 Wohneinheiten und von 2011 bis 2020 im Durchschnitt 40 Wohneinheiten pro Jahr im Neubau angesetzt werden (entspricht einem Flächenbedarf von 41,4 ha). Die Stadt hat dieser externen Prognose eine eigene, davon abweichende Prognose aufgrund ihrer Erfahrungswerte und Einschätzungen gegenübergestellt: im Durchschnitt 55 Grundstücke/Jahr für den Zeitraum 2006 bis 2010 und 30 Grundstücke/Jahr für den Zeitraum 2010 bis 2020, ergibt 575 Ein- bis Zweifamilienhäuser. Den geringeren Jahresdurchschnittsbedarf wurde aber eine größere Grundstückflächennachfrage zugrunde gelegt, so dass rd. 30 ha Flächenbedarf ermittelt wurde.

Die Auswertung der Statistik über Baugenehmigungen der Stadt Coesfeld lässt Rückschlüsse auf die Anzahl der bisher errichteten Neubauten im Ein- bis Zweifamilienhaussegment aus dem zuvor benannten Baulandbedarf zu – erfasst werden Wohneinheiten in Neubauten mit bis zu 2 WE:

2005 – 77 WE, 2006 – 96 WE, 2007 – 50 WE, 2008 – 38 WE, 2009 49 WE, 2010 – 43 WE, 2011 – 89 WE. Hierin sind aber auch neue Einzelgebäude in Baulücken und nach Abriss Altbausubstanz erfasst.

Der „Nachfrage-Boom“ 2011 mit dem Neubaugebiet Osterwicker Straße spiegelt auch die Knappheit an Neubauland in den Jahren zuvor wieder.

Das städtische Grundstücksmanagement hat aktuell konkrete Anfragen von rd. 30 Bauwilligen vorliegen, die z.B. nicht im Kulturquartier ein Grundstück erwerben konnten oder wollten. Diese haben den Wunsch, dass ihre Nachfrage kurzfristig bzw. 2012/2013 befriedigt werden kann. Auch regionale Experten aus der Immobilienbranche (Makler, Kreditinstitute) bestätigen aus der Vielzahl von eingehenden Anfragen nach Neubaugrundstücken heraus einen aktuell hohen Baulandbedarf im Einfamilienhaus- wie auch im Bereich des Mehrparteienhausesektors und weisen explizit auf fehlendes Neubauland im Ortsteil Coesfeld hin.

Dieser positive und im Grundsatz bestätigte Trend einer weiter stabilen Baulandnachfrage steht nicht im Widerspruch zu einer erwartet sinkenden Bevölkerungszahl in Coesfeld in kommenden Jahrzehnten (Regionalplan 2010 / 2020: 36.429 / 34.700 EW als eher zu negative Annahme). Die Auswirkungen des demografischen Wandels (Trend zu kleineren Haushalten) bewirkt, dass die Zahl der nachfragten Wohnungen dabei nicht parallel gleichmäßig sinkt. Neue Prognosen machen deutlich, dass Coesfeld sogar auf eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Wohnungen durch entsprechende Bautätigkeit in diesem Segment reagieren muss. Die Zahl der

vorhandenen klassischen Einfamilienhäuser (2 Ebenen, nicht teilbar) wird jedoch langfristig nicht mehr auf die Nachfrage treffen. In 10 bis 20 Jahren wird bei der Veräußerung von in Ausstattung und energetischer Qualität nicht mehr zeitgemäßen Immobilien eine Reduzierung des Verkaufserlöses zu erwarten sein. Eine Alternative wird die Vermietung dieser Immobilien sein. Jedes nach 2010 gebaute Einfamilienhaus wird aufgrund seiner heute geforderten Bauweise einen Wettbewerbsvorteil hinsichtlich des Energieverbrauchs aufweisen. Gegebenenfalls muss akzeptiert werden, dass die Sanierung einer alten Immobilie mit dem Ziel des gleichen Energieverbrauchs einer neuen letztlich unwirtschaftlich bzw. nicht erreichbar ist.

Mit der Zielsetzung, heute Bauwilligen auch ein Neubauprojekt zu ermöglichen ist es konsequent, in Coesfeld kurzfristig weitere städtebaulich integrierte und in der Größenordnung verträgliche Neubauflächen zu erschließen.

## **2. Rahmenbedingungen für die Ausweisung neuer Baugebiete**

Der Entwicklung von Neubaugebieten der letzten Jahre liegt der „Baulandbeschlusses 2006“ zu Grunde, dessen nachfolgende Grundsätze für die Kernstadt Coesfelds weiter verfolgt werden sollen – mit dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“:

- Die Schließung von Baulücken, die Arrondierung des Siedlungsrandes, die Nutzung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen und die Nachverdichtung insbesondere in zentrumsnahen Lagen haben Vorrang vor der Neuerschließung
- Möglichst organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum oder bestehende Nebenzentren
- Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgung)
- Stärkung der vorhandenen und langfristig zu sichernden sonstigen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Spielbereiche, Grundversorgung)
- Vorrangig sind in städtischem Eigentum befindliche Flächen zu entwickeln.

Ausführliche Begründung dazu siehe Vorlage 028/2006 Kap. Vorgaben für die Baulandpolitik und Kap. Städtebauliche Kriterien.

Will die Stadt weiter Neubauland ausweisen, stehen derzeit zwei städtische Flächen zur Verfügung, die den Prinzipien des Baulandbeschlusses 2006 genügen:

1. Nachnutzung des städtischen Sportplatzes an der Hengte mit rd. 2,1 ha Bruttobauland und einem Potential von 30 – 35 Grundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser und z.B. 3 – 4 Mehrparteienhäusern an der für ein Einfamilienhaus unattraktiven Brückenlage  
>> diese Fläche wurde bereits im Baulandbeschluss 2006 als Potential für eine Brachflächennachnutzung benannt
2. Umnutzung der Reservefläche (städtisches Eigentum) des Friedhofes An der Marienburg der Kirchengemeinde St. Lamberti mit rd. 1,9 ha Bruttobauland und einem Potential von rd. 20 - 25 Grundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser

Mit dem Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Neubaugebietes Wohnen am Kulturquartier hat der Rat am 25.02 2010 auch mögliche Alternativstandorte erörtert, die noch einmal benannt sein sollen:

### Hengtesportplatz

*Bereits im Baulandbeschluss vom 30.03.2006 wurde der Hengtesportplatz als mögliches Erweiterungsgebiet diskutiert. ....*

*Die Alternative wurde aktuell noch einmal auf Machbarkeit überprüft. Der Fachbereich 51 hat mitgeteilt, dass der Platz zurzeit durch Schulsport und Vereinssport genutzt wird. Ob ohne einen entsprechenden Ersatz auf die Nutzung verzichtet werden könnte, müsste zunächst*

*umfassend ermittelt werden. Dies kann kurzfristig nicht beurteilt werden. In jedem Fall wäre eine Aktivierung heute mit einem Zeitverlust von mindestens 3 Jahren verbunden.*

#### Friedhof an der Marienburg

*Die Kirchengemeinde St. Lamberti hatte vor einiger Zeit mitgeteilt, dass sie nach den deutlichen Belegungsrückgängen der letzten Jahre aufgrund einer veränderten Bestattungskultur mit geringerem Flächenanspruch (Zunahme Urnenbestattungen auf bestehenden Friedhöfen oder im Ruheforst) den südlichen Teil des Friedhofs an der Marienburg nicht mehr benötigt. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück. Theoretisch wäre hier eine Ergänzung der Wohnbebauung an der Kiebitzweide denkbar. Es geht dabei um etwa 15 Grundstücke. Ob die Fläche tatsächlich geeignet ist, müsste aber zunächst umfassend untersucht werden. Fraglich ist auch, ob sich der gegenwärtige Trend als stabile und langfristige Entwicklung erweist. Auch hier ist mit einem Vorlauf von etwa 2 bis 3 Jahren zu rechnen.*

Größere Vorhaben privater Investoren als Alternative bzw. Konkurrenzprojekte sind zzt. nicht bekannt.

#### Zu 1 Hengtesportplatz:

Der Hengtesportplatz dient derzeit den benachbarten Schulen (neben den Turnhallen und der Schwimmbadnutzung) als Außensportfläche für den Schulsport. Das Heriburg-Gymnasium nutzt den Platz bei guten Wetterverhältnissen von Mai-Oktober etwa an 2 bis 3 Wochentagen, wobei dies insbesondere für die Wochen vor den Sommerferien gilt. Die Martin-Luther-Schule nutzt den Hengtesportplatz bei gutem Wetter ebenfalls vorwiegend von April bis zu den Sommerferien an etwa 2 bis 3 Tagen in der Woche. Der eigene Gymnastikraum, die Turnhalle der ehemaligen Jakobi-Schule das COE-Bad und die Schwimmhalle in Lette dienen darüber hinaus dem Schulsport der Martin-Luther-Schule. Die Montessori-Schule nutzt den Sportplatz nach dem bisherigen Informationsstand der Verwaltung eher unregelmäßig, ca. 5 mal im Jahr. Hier ist ein Gespräch mit der Schulleitung anberaunt.

Im Rahmen des Vereinssports greift der Sportverein DJK Eintracht Coesfed – VBRS e.V. für den Fußballsport vor allem im Winterhalbjahr auf den Platz zurück. Der Tennenplatz ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet. Wenn und soweit die Rasenspielflächen witterungsbedingt in der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte April nicht zur Verfügung stehen, wird der Trainings- und Spielbetrieb über den Kunstrasenplatz an der Reiningstraße und den Hengtesportplatz abgewickelt, wobei der Kunstrasenplatz für die Mannschaften eine wesentliche höhere Attraktivität aufweist. In der Vergangenheit war der Hengtesportplatz aber notwendig, sowohl um alle Trainingseinheiten anbieten zu können als auch um alle Spielansetzungen abwickeln zu können.

Die Verwaltung steht mit den Schulen und den Fußball-Sportvereinen in Coesfeld im Gespräch, um die Entwicklung einzuschätzen und für die Aufgabe des Hengtesportplatzes notwendige Kompensationen zu erörtern.

Im Schulbereich kommt insbesondere für das Heriburg-Gymnasium die Mitnutzung der Sportanlagen im Sportzentrum Nord in Betracht. Hier ist mit allen nutzenden Schulen ein abgestimmtes Nutzungskonzept zu erarbeiten. Für die Grundschulen, die für Turnhallen- und Badenutzungen auch bisher schon Bustransfers in Anspruch genommen haben, ist die Nutzung des Kunstrasenplatzes Reiningstraße eine Alternative. Die Schulleitung der Martin-Luther-Schule begrüßt diese sehr, auch vor dem Hintergrund der wesentlich besseren Ausstattung des Platzes.

Im Vereinssportbereich sind auch Aspekte wie die demografische Entwicklung, die Auswirkungen der verstärkten Ganztagsbeschulung und die zukünftige Attraktivität des Fußballsports von Bedeutung, um den zukünftigen Bedarf einschätzen zu können. Die Überlegungen gehen aus Sicht der Verwaltung dahin, zu klären, ob und welche Maßnahmen erforderlich sind, um mit den übrigen Sportstätten im Stadtgebiet ein angemessenes Angebot attraktiver Sportstätten vorhalten zu können. In ersten Vorgesprächen haben die Sportvereine

DJK Coesfeld – VBRS e.V. und SG Coesfeld 06 e.V. dazu bereits Einschätzungen abgegeben und auch Datenmaterial zur Verfügung gestellt. Aufgrund aktueller Entwicklungen und Verschiebungen bei den angemeldeten Mannschaften soll das Datenmaterial aber aktualisiert werden und dann mit den Vereinen nach Möglichkeiten gesucht werden.

Insgesamt ist der Hengtesportplatz für die dargestellten Nutzungen erforderlich gewesen, allerdings aufgrund seines Zustandes weder bei den Schulen noch den Vereinen beliebt. Seine bauliche Infrastruktur ist veraltet, die Umkleide ist praktisch abgängig bzw. nur mit einem hohen Aufwand sanierungsfähig, der Platz ist wegen der mangelnden Drainage und der im Untergrund befindlichen bindigen Böden und Mergelschichten bei Regen nur eingeschränkt nutzbar. Heutigen Anforderungen an den Vereinssport wird der Ascheplatz nicht mehr gerecht. Auch für den Schulsport sind andere Plätze/Anlagen besser nutzbar.

Die hohe Standortqualität des Sportplatzareal als Wohnbaugebiet liegt in

- Innenstadtnahe Wohnlage
- (fußläufige) Nähe zu städtisch relevanten Einrichtungen (Innenstadt, Schulen, Kultur- und Sporteinrichtungen)
- gute verkehrstechnische Anbindung (Wetmarstraße – Hengtestraße – Seminarstraße - Buchholzweg, Bahnhofshaltestelle Schulzentrum) > Haupterschließung über den Hengtering – fußläufige Anbindung an den Buchholzweg
- Bildung eines abgeschlossenen kleinen Wohnquartiers für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, das in das umgebende Wohngebiet Hengte integriert werden kann und städtebaulich keinen Fremdkörper bildet
- Möglichkeit der abschnittsweisen Erschließung
- Möglichkeit zum Hengtering auch noch bedarfsgerecht kleinteilig Mehrparteienhäuser einzubinden
- Einfache Anbindung an die vorhandene Infrastruktur

Zu prüfen ist der Wunsch der Hengtenachbarschaft nach einem Verbleib ihres Nachbarschaftstreffs im Quartier oder einem alternativen Standort.

Als Ergebnis erster Standortanalysen für ein mögliches Neubaugebiet ist kein Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie Coesfeld – Münster notwendig.

Grobe Voruntersuchungen zum Baugrund bestätigen einen tragfähigen Boden (Lehmboden auf Mergelschicht). Eine Regenwasserversickerung ist nicht möglich. In diesem Zusammenhang wurde auch der Baugrund hinsichtlich Altlasten abgeprüft. Die aus der Entstehungszeit des Platzes z.T. belastete Tragschicht des Ascheplatzes und teerhaltige Bestandteile des Asphalts müssen fachgerecht gelagert oder entsorgt werden. Diese Kosten mindern zwar den beabsichtigten Erlös aus dem Grundstücksverkauf für die Stadt, andererseits verbleiben diese bei einer späteren Aufgabe des Platzes ohnehin erforderlichen Maßnahmen nicht als reine Ausgaben im Haushalt. Auch unter Berücksichtigung der Erschließungs- und Entsorgungskosten ist die Fläche mit einem wirtschaftlich positiven Ergebnis für den Haushalt zu entwickeln.

Die Entsorgung des Gebiets bzgl. Schmutz- und Regenwassers durch das Abwasserwerk ist mit geringfügigen Mehraufwand bei der Regenrückhaltung ohne Probleme möglich.

Zu 2 Reservefläche Friedhof:

Da sich der Trend der geringen Belegung und der oben beschriebenen veränderten Bestattungskultur bis in das Jahr 2012 weiter verfestigt hat, ist der Pachtvertrag mit der Kirchgemeinde St. Lamberti über die von der Kirchgemeinde vorgehaltenen Flächenreserven (städtisches Eigentum) aufgelöst worden.

Die hohe Standortqualität der bisher brachliegenden Reserveflächen des Friedhofs als Baugebiet liegt in

- der akzeptablen Nähe zu städtisch relevanten Einrichtungen (Einkaufen, Schulen, Sporteinrichtungen)
- der guten verkehrstechnischen Anbindung (Loburger Straße – Umgehungsstraße
- der hervorragenden Anbindung an den Freiraum
- der Bildung eines abgeschlossenen kleinen Wohnquartiers für qualitätsvolle, gehobene Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit guter Grüneinbindung, das städtebaulich keinen Fremdkörper bildet

Als Ergebnis erster Standortanalysen für ein mögliches Neubaugebiet ist auch hier kein Lärmschutz gegenüber der Umgehungsstraße notwendig, wenn die II-Geschossigkeit eingehalten wird.

Der Baugrund ist laut erster Voruntersuchung trotz hohen Grundwasserstandes mit geringem Mehraufwand bei Gründungsarbeiten ausreichend tragfähig. Eine Versickerungsmöglichkeit ist aufgrund des Grundwasserstandes leider nicht gegeben.

Die Entsorgung des Gebiets bzgl. Schmutz- und Regenwassers durch das Abwasserwerk ist problemlos möglich. Das in den Reserveflächen vorhandene Drainagesystem kann einfach umgebaut werden. Der Betrieb des Friedhofes wird nicht tangiert. Das städtebauliche Konzept muss die Freihaltung der Gas- und Abwasserdruckleitung aus dem Baugebiet Nord-West beachten, um aufwendige Leitungsverlegungen zu vermeiden.

Sollte wider Erwarten der Bedarf nach neuen Begräbnisstätten in Zukunft wieder ansteigen, ist eine Erweiterung des Friedhofes nach Westen möglich (s. Darstellung FNP).

### **3. Verfahrensfragen**

Die Verwaltung schlägt vor, beide Baugebiete aufgrund ihrer unterschiedlichen Qualitäten parallel an den Markt zu bringen. Die Lagegunst kann genutzt werden, Bauwilligen einmal ein kleines Baugebiet mit größeren Grundstücken und aufgrund der Freiraumanbindung auch höheren Grundstückspreisen und zum Zweiten ein innenstadtnahes Baugebiet mit kleineren und preisgünstigeren Grundstücken anzubieten.

Für die weiteren vertiefenden Erschließungs- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist zunächst ein Grundsatzbeschluss der Politik zur Entwicklung der beiden Baugebiete erforderlich. Danach wird seitens der Verwaltung intensiv an den städtebaulichen Entwürfen für beide Gebiet und Klärung vertiefender Fragen zur Erschließung gearbeitet.

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung kann – mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit – die Aufstellung der Bebauungspläne nach § 13a BauGB einstufig erfolgen.

Die Bebauungspläne sollen folgende Namen erhalten:

B-Plan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“

B-Plan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“

### **Anlagen:**

Übersichtskarte Baugebiete im Stadtgebiet

Übersichtskarte Abgrenzung Baugebiet und Luftbild Hengtesportplatz

Übersichtskarte Abgrenzung Baugebiet und Luftbild Teilbereich Friedhof „An der Marienburg“