



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
208/2013**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
08.10.2013

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	16.10.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.11.2013	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 125 Wohnquartier Hengte
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Neuordnung der Spielplätze im Umfeld Hengte im Rahmen von
Bauleitplanverfahren**

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.125 „Wohnquartier Hengte“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Innenstadt Coesfeld. Es umfasst in weiten Teilen den nicht mehr benötigten Ascheplatz Hengte sowie seine angrenzende Bebauung, um dort ggf. Belange des Planungsrechts einbeziehen zu können.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Straße Buchholzweg, der Osten durch die Bahnlinie Dortmund – Münster, im Süden durch den Hengtering und der Überbrückung der Bahnlinie (teilweise Hochlage) und im Westen durch die Hengtestraße begrenzt.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt und aus dem Übersichtsplan in der Anlage ersichtlich.

Beschluss 2:

Es wird beschlossen, im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ die Spielplätze Hengtekamp, Hengteweg und Hengtestraße auf ihre Bebaubarkeit zu untersuchen. Sofern eine wirtschaftliche Bebaubarkeit der Spielplätze möglich ist, soll geprüft werden, wie als Ersatz für die zwei Spielplätze Hengtestraße und Hengteweg ein Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 125 ausgewiesen werden kann.

Sachverhalt:

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ kann dort mit der Realisierung der notwendigen Erschließungsarbeiten begonnen werden. Für die 23 Grundstücke gibt es eine Liste mit weit über 100 Bewerbern. Wegen der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung sowie kleinteiligen Geschosswohnungsbau ist es Ziel der Stadtentwicklung, im Stadtgebiet gut integrierte Standorte für eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln, primär solche, die als nicht nachnutzbare Gewerbe- oder Infrastrukturflächen brach liegen oder brach fallen werden. Damit kann ein weiterer Flächenverbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine ergänzende Siedlungsentwicklung reduziert werden.

Mit diesem Ziel soll der nicht mehr benötigte Aschesportplatz Hengte (Flurstück 176/0 und 177/0 mit 22.335 m²) einer Bebauung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, den Sportplatz Hengte im Frühjahr 2014 aufzugeben. Zur Kompensation des bisher dort durchgeführten Schul- und Vereinssports sind in Gesprächen mit den Schulen und Vereinen Maßnahmen und Alternativen entwickelt worden.

Das Sportplatzareal verfügt als Wohnbaugebiet über zahlreiche Standortvorteile:

- Innenstadtnahe Wohnlage und damit fußläufige Nähe zu städtisch relevanten Einrichtungen (Einkaufen, Schulen, Kultur- und Sporteinrichtungen)
- Gute verkehrstechnische Anbindung (Wetmarstraße – Hengtestraße – Seminarstraße – Buchholzweg – Bahnhofpunkt Schulzentrum)
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur: Straßen, Kanal, Versorgungsleitungen
- Bildung eines abgeschlossenen kleinen Wohnquartiers mit bedarfsgerechter Bebauung und Integrationsmöglichkeit in das benachbarte Wohnquartier Hengte
- Option einer abschnittswisen Erschließung

Das Ziel der Stadtentwicklung soll mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB umgesetzt werden. Dies ist möglich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einer Grundfläche unter 20.000 m² führen wird, wodurch im Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Ein externes Büro soll mit der Bebauungsplanerarbeitung beauftragt werden und zunächst ein Erschließungs-, Bauungs- und Freiraumkonzept als Vorgabe für den Rechtsplan erarbeiten. Anhand von Varianten soll die Baugebietsstruktur ausgewählt werden. Folgende Rahmenbedingungen sollen dabei Berücksichtigung finden:

1. Direkte Anlieger haben einen Kaufwunsch zwecks Erweiterung ihrer Grundstücke geäußert; es soll geprüft werden, ob sich dies mit der Planung vereinbaren lässt.
2. Die Nachbarschaft Hengte bittet zu prüfen, ob ihr vorhandener Nachbarschaftstreff erhalten oder eine Ersatzfläche im Plangebiet gestellt werden kann
3. Laut Beschluss zur Schließung von Spielplätzen (Vorlage 188/2013) wird der Spielplatz Hengtekamp aufgegeben. Die beiden Spielplätze Hengtestraße (am evangelischen Kindergarten) und am Hengteweg (hinter der Gewerbehalle am Steilweg) übernehmen dann die Kinderspielplatzversorgung auf der Hengte. Aus der Parallelbearbeitung der Spielplatzkonzeption, der Wohngebietsansiedlung auf dem Sportplatz und im Zusammenhang mit der Anfrage zum Erhalt einer Freifläche für die Nachbarschaft Hengte wurde, ob die beiden auch zukünftig bestehenden Spielplatzbereiche alternativ einer Nachnutzung für Wohnbaugrundstücke zugeführt werden können und dann die Errichtung eines neuen attraktiven Spielplatzes im Neubaugebiet Wohnquartier Hengte Sinn macht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden daher die Spielplätze Hengtekamp, Hengteweg und Hengtestraße auf ihre Bebaubarkeit untersucht. Sofern dies möglich ist, wird dieses Ziel weiter verfolgt.

4. Neben allgemeinen Anfragen auf Errichtungsmöglichkeiten für Geschosswohnungsbau durch Investoren fragt eine Interessentengruppe für ein Mehrgenerationenhaus um Berücksichtigung (siehe Vorlage 212/2013)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 sieht für den betroffenen Bereich „Fläche für Gemeinbedarf“, und „zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie für die angrenzenden „Flächen für Wohnbauflächen“ vor. Gemäß §13 a (2) BauGB ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ vorzunehmen.

Bis zum Juli 2014 soll der Satzungsbeschluss erfolgen. Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen wird über das Ergebnis der Spielplatzuntersuchungen und der Alternativvorschläge zur Bebauung in den kommenden Monaten informiert.

Anlagen:

Übersichtsplan B-Plangebiet

Lageplan Spielplätze