

Federführung:  
Dezernat 2  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	06.05.2014	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.05.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	15.05.2014	Entscheidung

**73. Änderung Flächennutzungsplan "Ortsteil Lette"**  
**- Beschluss zur Durchführung der Änderung**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft neue Flächen für Wohnbauland und eine vorwiegend gewerbliche zu nutzende Fläche im Ortsteil Lette.

Die Änderung umfasst:

1. Bereich 1a „Östlich Wulferhooksweg“, den südlichen Teil der Flächen zwischen Bahnhofsallee, Lindenstraße und Wulferhooksweg
2. Bereich 2 „Westlich und östlich Meddingheide“, die Flächen westlich und östlich der Meddingheide im Ortsteil Lette und zwar östlich des Gewerbegebiets Lette Süd (Wulferhooksweg), südöstlich der Meddingheide (Häuser 6 und 8), südlich der Bebauung Meddingheide 7 und Kreuzstraße 17 – 39 und Peilweg 23, westlich des Peilweges und nördlich des Wirtschaftsweges zwischen Peilweg und Wulferhooksweg
3. Bereich 3 „Nördliche Coesfelder Straße“, eine Fläche westlich des Grundstücks Coesfelder Straße 10

Die Bereiche sind in den beigefügten Übersichtsplänen umrandet dargestellt.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung frühzeitig zu beteiligen.

## **Sachverhalt:**

### **Wohnbauland**

Die Grundstücke in den Baugebieten „Johannesschule“ und „Großer Esch“ sind verkauft. Andere bereits erschlossene Grundstücke sind derzeit nicht am Markt verfügbar. Baulücken sind nur im begrenzten Umfang verfügbar und im notwendigen Umfang kurzfristig nicht mobilisierbar. Es besteht Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser im Ortsteil Lette. Der Verwaltung liegt eine Liste mit mehr als 20 Bauinteressenten, vorwiegend aus dem Ortsteil Lette vor.

Der Rat hat mit dem Baulandbeschluss 2002 für den Ortsteil Lette verschiedene Standorte für eine weitere Entwicklung empfohlen. Zunächst wurde der Bereich „Großer Esch“ entwickelt, da hier die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entsprechend dem Baulandbeschluss gegeben war.

Im Baulandbeschluss 2006 wurden verschiedenen Zielsetzungen vom Rat als Leitlinie festgelegt, u. a. Schließung von Baulücken, Arrondierung des Siedlungsrandes und Nutzung von Brachflächen, Nachverdichtung in zentrumsnahen Lagen mit Vorrang vor der Neuerschließung am Siedlungsrand. Außerdem soll eine möglichst organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur erfolgen. Bei neuen Baugebieten ist auf eine gute Anbindung an das Stadtzentrum oder bestehende Ortsteilzentrum zu achten. Vorhandene technische Infrastruktur soll bestmöglich genutzt werden. Die vorhandene und langfristig zu sichernde sonstige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Spielbereiche und Grundversorgung soll gestärkt werden. Weiter wurde festgelegt, dass vorrangig im städtischen Eigentum befindliche Flächen zu entwickeln sind (hier nicht möglich). Bei Flächen, die im privaten Eigentum stehen, ist eine Entwicklung ohne finanzielle Belastung für die Stadt, die Erzielung eines angemessenen Infrastrukturbeitrages und eine preisliche Gestaltung und zeitliche Bereitstellung des Baulandes in Abstimmung mit der Stadt festgelegt worden.

### Bereich 1a „westlich Wulferhooksweg“

Die Verwaltung hat entsprechend dem Baulandbeschluss zunächst mit den Eigentümern im Bereich Wulferhooksweg Gespräche geführt. Die Fläche zwischen Bahnhofsallee, Lindenstraße, Wulferhooksweg und Verbindungsstraße Wulferhooksweg / Bahnhof ist im gültigen Flächennutzungsplan im westlichen Teil als gewerbliche Baufläche, im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Trennung der Nutzungen ist eine Grünfläche dargestellt. Die Fläche hat bei einer weiteren Wohnbaulandentwicklung Vorrang vor anderen Flächen, soweit die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gegeben ist. Dies ergibt sich aus dem auch im Baulandbeschluss 2006 festgelegten Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Es besteht Interesse an einer Ausweisung von weiterem Wohnbauland im nördlichen Bereich der Fläche zwischen Bahnhofsallee, Lindenstraße, Wulferhooksweg und Verbindungsstraße Wulferhooksweg / Bahnhof. Dabei sollen auch früher gewerblich genutzte Flächen, die inzwischen brach liegen, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Weitere im südwestlichen Bereich gelegene gewerblich genutzte Flächen sollen zunächst weiter gewerblich genutzt werden. Eine Mischnutzung mit Wohnen ist hier aber mittelfristig gewünscht. Im südöstlichen Bereich der Fläche befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Eigentümer möchten die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit in dem Maße erhalten wissen, wie es mit den angrenzenden Wohnbauflächen vereinbar ist. Dies schließt auch die Haltung von Tieren in dem heute zulässigen Maß ein. Die Hofstelle und die angrenzenden Flächen sollen daher voraussichtlich nicht als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche oder Grünfläche sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Mit dieser Konzeption wird auch ein städtebauliches sinnvolles Ziel verfolgt. Durch Erhalt der Hofstelle und der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen kann ein typischer Teil der dörflichen Struktur des Ortsteils erhalten werden. Das Baurecht ergibt sich dann auf diesen Flächen nach § 34 BauGB (Innenbereich; entlang Wulferhooksweg nördlich der Hofstelle und auf der Hofstelle selber) und nach § 35 BauGB

(Außenbereich; südlich und westlich der Hofstelle).

Die Größe des Änderungsbereichs des FNP beträgt insgesamt ca. 5,4 ha. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt: ca. 3,1 ha gewerbliche Baufläche, ca. 0,6 ha gemischte Baufläche, ca. 1,5 ha Wohnbaufläche und ca. 0,35 ha Grünfläche.

Vorgesehen ist folgende Ausweisung: 0,6 ha gemischte Baufläche (Umwandlung gewerbliche Baufläche), ca. 3 ha Wohnbaufläche (davon 1,24 Neuausweisung / Umwandlung gewerbliche Baufläche / Grünfläche), ca. 0,35 ha Grünfläche (Rückhaltebecken), ca. 1,8 ha Fläche für die Landwirtschaft (Umwandlung gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Grünfläche).

#### Bereich 1b „Östlich Wulferhooksweg“

Die Verwaltung hat auch mit dem Eigentümer einer ca. 1,1 ha großen Fläche gesprochen, und zwar östlich des Wulferhooksweges, südlich der Bebauung entlang der Lindenrstrasse, westlich der Bebauung entlang des Reismannweges und nördlich der Bebauung entlang des Amselweges. Die Fläche ist im gültigen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Änderungsbedarf ergibt sich also nicht.

#### Bereich 2 „Westlich und östlich Meddingheide“

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage ist es sinnvoll, neben der Fläche am Wulferhooksweg auch eine weitere Fläche für eine Wohnbaulandentwicklung planerisch vorzubereiten. Die Flächen östlich und westlich des Wulferhooksweges sind bereits bei den möglichen Standorten im Baulandbeschluss 2002 aufgeführt. Der Fläche an der Meddingheide ist gegenüber anderen Alternativen der Vorzug zu geben, wenn die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gegeben ist. In Vorgesprächen konnte die Mitwirkungsbereitschaft des wesentlichen Teils der Eigentümer festgestellt werden.

Gründe für die Auswahl der Fläche sind:

Die Ausweisung an dieser Stelle ist eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes. Zusammen mit den südlich und westlich angrenzenden gewerblichen Flächen ist eine organische Weiterentwicklung möglich. Mit der Meddingheide steht eine Erschließungsstraße zur Verfügung, die für die weitere interne Erschließung genutzt werden kann. Der Schmutzwasserkanal kann genutzt werden. Für einen Teil der Flächen ist sogar bereits vor vielen Jahren der Kanalanchlussbeitrag entrichtet worden.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 4,7 ha. Die Flächen sind heute im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt: 2,4 ha Fläche für die Landwirtschaft, ca. 1,3 ha gemischte Baufläche.

In einer ersten groben Skizze wurde eine Baulandausweisung von insgesamt 3,4 ha vorgesehen, davon ca. 2,8 ha Neuausweisung von Wohnbauland und ca. 1,3 ha Grün- und Versickerungsfläche. Die Restflächen sind Bestandsflächen (gemischte Baufläche).

### **Gewerbe**

#### Bereich 3 „Nördliche Coesfelder Straße“

Es handelt sich um die Änderung der Darstellung einer ca. 2.500 – 3.000 m<sup>2</sup> großen Fläche am nördlichen Ortseingang von Lette. Die hier ansässige Tankstelle und Oldtimerwerkstatt will ihren Betrieb um eine ca. 15 x 40 m große Halle zum Abstellen von Oldtimern erweitern (nicht störender Handwerksbetrieb). Dies ist nur unter Inanspruchnahme von westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglich. Die Erweiterung soll auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB erfolgen. Voraussetzung ist die Umwandlung der Darstellung im FNP von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist erfolgt. Diese hat keine Vorbehalte, wenn in der späteren Baugenehmigung eine Begrünung zum Ortsrand hin festgesetzt wird.

**Anlagen:**

Übersichtspläne zu den Änderungsbereichen des FNP