

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

Datum:
02.03.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	12.03.2015	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.03.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.03.2015	Entscheidung

Änderung des Geltungsbereiches der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den gemäß Vorlage 095/2014 vom Rat am 15.05.2015 beschlossenen Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den drei Bereichen „Östlich Wulferhooksweg“, „Westlich und östlich Meddingheide“ und „Nördliche Coesfelder Straße“ in den folgenden zwei Punkten zu ändern:

1. Die im Beschluss als „Bereich 1a „Östlich Wulferhooksweg“ bezeichnete Fläche entfällt.
2. Die im Beschluss als Bereich 2 „Westlich und östlich Meddingheide“ bezeichnete Fläche wird vergrößert. Sie umfasst neben die Flächen südwestlich und nordöstlich der Straße Meddingheide nun auch die Flächen südwestlich und nordöstlich der Straße Peilsweg.

Das Plangebiet liegt in den Fluren 15 und 17, Gemarkung 5276 Lette und wird

- Im Nordwesten begrenzt durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 123 und 417, sowie der südöstlichen Grenze des Flurstücks 151 (Kreuzstraße 13a /13) und deren Verlängerung auf den Peilsweg.
- Im Nordosten begrenzt durch die südwestliche Grenze der Coesfelder Straße
- Im Südenosten begrenzt durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 110, Flur 15 (Wirtschaftsweg) und der Verlängerung der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie zur Coesfelder Straße parallel zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 104, Flur 15
- im Südwesten begrenzt durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 129,128, 268, 267, sowie durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 278 (Meddingheide 4a)

Die genaue Abgrenzung ist im Plan 1 ersichtlich.

Die Größe der im Beschluss des Rates vom 15.05.2015 als Bereich 3 „Nördliche Coesfelder Straße“ bezeichnete Fläche bleibt unverändert. Die genaue Abgrenzung ist im Plan 2 ersichtlich.

Sachverhalt:

Im Sachverhalt zur Vorlage 095/2014 hieß es:

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. Anm.: zzt. besteht eine Zahl von 62 Bauinteressenten nach der Rückmeldung aus der Internetbefragung Ende 2014 und Informationen der Letter Volksbank.

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.

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage ist es sinnvoll, neben der Fläche eines neuen Baugebiets am Wulferhooksweg mit rd. 30 Baugrundstücken auch weitere Fläche für eine Wohnbaulandentwicklung planerisch vorzubereiten. Die knapp 4,5 ha großen Flächen östlich und westlich des Wulferhooksweges (bereits am 15.5.2014 beschlossen) sowie nun auch weitere Flächen östlich in Richtung Coesfelder Straße mit knapp 3,8 ha sollen die langfristigen Baulandbedarfe absichern.

Der Fläche an der Meddingheide bis zur Coesfelder Straße ist gegenüber anderen Alternativen in Lette der Vorzug zu geben, wenn die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gegeben ist. In Vorgesprächen konnte die Mitwirkungsbereitschaft des wesentlichen Teils der Eigentümer festgestellt werden. 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.

In der Sitzung am 15.05.2014 (o.g. Vorlage 095/2014) hatte der Rat der Stadt Coesfeld zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes für Bereiche im Ortsteil Lette bereits erstmals beschlossen. Der Beschluss 1 umfasste folgende Punkte:

Wohnen

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

Gewerbe

3. Bereich 3 „Nördliche Coesfelder Straße“, eine Fläche westlich des Grundstücks Coesfelder Straße 10

zu Fläche 1a): Aufgrund einer vertiefenden Untersuchung im Bezug auf die hier anzuwendenden Bauleitplanverfahren ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass für den „Bereich 1a- östlich Wulferhooksweg“ ein beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ angewendet werden kann. Das beschleunigte Verfahren hat den Vorteil, dass 1. kein Umweltbericht, 2. keine Ausgleichsbilanzierung, 3. keine zwingende frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und 4. keine FNP-Änderung erforderlich sind. Der Bebauungsplan Nr. 134 „Wohngebiet Wulferhooksweg“ ist zzt. in der Vorplanung. Ergänzend befinden sich die Vorbereitungsarbeiten zum Umlegungsverfahren in der Endphase, sodass in einer der nächsten Ratssitzungen der Einleitungsbeschluss zur Umlegung gefasst und damit Start des förmlichen Verfahrens gegeben wird.

Aus diesem Grund entfällt dieser Bereich 1a bei der 73. Änderung des FNP. Die Richtigstellung des FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Zuge der Anpassung des FNP auf administrativer Ebene ohne formelles Verfahren.

zu Fläche 2): Die im Beschluss des Rates vom 15.05.2015 als Bereich 2 „Westlich und östlich Meddingheide“ bezeichnete Fläche wird an den voraussichtlichen und auf die Zukunft ausgerichteten Bedarf an Bauland angepasst und in östliche Richtung vergrößert. Dieser Bereich ist im aktuellen Regionalplan Westmünsterland von Juni 2014 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) bereits erfasst, die Bezirksregierung fordert aber für alle ASB-Flächen. Die landwirtschaftlichen Freiraum in Anspruch nehmen, einen Wohnbaulandbedarfsnachweis. Dieser wird zzt. erarbeitet, um der Regionalplanungsstelle aufzuzeigen, welche Nachfrage an Bauland akut besteht, aber auch, um schon in diesem FNP-Änderungsverfahren gewisse Reserven auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung des FNP abzusichern. Der Regionalplanungsstelle ist dann darzulegen, wie bauabschnittsweise entsprechend der tatsächlichen Nachfrage die Bebauungspläne ins Verfahren zu schicken sind.

Die Größe des erweiterten Änderungsbereichs Meddingheide (Plan 2) beträgt ca. 51.300 qm Die Flächen sind heute im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als gemischte Baufläche dargestellt.

Da Gebiet 1a entfällt, rückt dies Gebiet nun auf und wird Gebiet 1.

zu Fläche 3): Keine Veränderung gegenüber dem Abgrenzungsbereich und Sachverhalt zur Beschlussfassung vom 15.05.2014.

Da Gebiet 1a entfällt, rückt dies Gebiet auf und wird Gebiet 2.

In einer ersten Skizze wird die sukzessive Baulandentwicklung mit einer abschnittweisen Erschließung über Bebauungspläne entsprechend der nachzuweisenden Bedarfe dargestellt (s. Anlage). Gegenüber der Bezirksregierung soll aber bereits eine FNP-Änderung mit der kompletten Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd und Coesfelder Straße angestrebt werden, um sich eine Flexibilität in der abschnittweisen Entwicklung offen zu halten.

Parallel mit dieser FNP-Änderung soll das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 137 „Wohngebiet Meddingheide I“ durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist Gegenstand derselben Beratungsfolge.

Anlagen:

Übersichtspläne zur 73. Änderung:

73. FNP- Änderung TB 1

73. FNP- Änderung TB 2

Übersichtsplan schrittweise Entwicklung