

Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
106/2016**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
09.03.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.05.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.05.2016	Entscheidung

77. Änderung des Flächennutzungsplans "Östlich Erlenweg"
- Beschluss zur Durchführung der Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft eine neue Wohnbaufläche in Verbindung mit einem Ergänzungsbereich einer gewerblich zu nutzenden Fläche.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß den §§ 3(1) und 4(1) BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Wohnbaulandentwicklung – Wohnquartier östlich Erlenweg

Auch in den nächsten Jahren besteht in Coesfeld aufgrund des nachgewiesenen großen Interesses in den Segmenten Ein- und Zweifamilienhausbaus sowie Geschosswohnungsbau Bedarf an Ausweisung von Bauland. Bereits erschlossene Grundstücke oder Altimmobilien sind derzeit kaum am Markt verfügbar bzw. nicht mobilisierbar. Der Verwaltung liegt aktuell eine Liste mit mehr als 300 Bauinteressenten für Coesfeld und Lette vor.

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. Wegen der hohen Nachfrage nutzt die Stadt aber auch private Investoren oder bedient sich derer, die Baulandnachfrage zu befriedigen (B-Plan 128 Wohnen am Druffelsweg, B-Plan 130 Wohnareal Klinke, B-Plan 137 Meddingheide). 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.

2015 ist die Erschließung der Baugebiete „Wohnen an der Marienburg“, „Wohnquartier Hengte“, „Wohnen am Druffelsweg“ und „Wohnareal Klinke“ erfolgt, dort wird zzt. gebaut. Als nächstes stehen die Umsetzung der Gebiet „Wohnen östlich Baakenesch“ (Erschließung Herbst/Winter 2016/17, Vergabe der Grundstücke in Vorbereitung) und „Baugebiet Neumühle“ (Umlegungsbeschluss in Vorbereitung, Erschließung Herbst/Winter 2016/17 geplant).

Aus dem Potenzial an weiteren Flächen im Ortsteil Coesfeld wie

- Wohnbaugebiet Sommerkamp (Daruper Straße hinter ehem. Knubel), Investor
- Wohnbaugebiet östlich Erlenweg, Investor
- Wohnbaugebiet Kalksbecker Weg (Nachverdichtung bis B 525), Investor
- Wohnbaugebiet nördlich Lindenallee, Investor

ist die Entwicklung des Areals östlich des Erlenweges durch den Investor am weitesten vorbereitet und vorabgestimmt. Das Projekt für die Errichtung von ca. 20 Ein- und Zweifamilienhäuser ist in der Ende 2015 verabschiedeten Prioritätenliste für 2016 auf Platz 14 verankert und soll den Platz mit dem auf Platz 10 befindlichen Gebiet Sommerkamp in der Bearbeitungsfolge tauschen.

Auch hat die Regionalplanungsstelle Münster auf Nachfrage mitgeteilt, dass mit entsprechenden Baulandbedarfsnachweis die Fläche für die rd. 20 Grundstücke trotz fehlender Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ im Regionalplan Münsterland ohne sonst notwendiges Zielanpassungsverfahrens im Rahmen der Unschärfe des Regionalplans beplant werden darf, da das Ziel einer effizienten beidseitigen Bebauung des Erlenweges verfolgt wird und eine Arrondierung des Ortsrandes darstellt.

Derzeit ist die Fläche des geplanten Wohngebietes im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, zukünftig soll dort ca. 70 m breit und 270 m lang eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 1,79 ha ausgewiesen werden. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Gewerbliche Baulandentwicklung - Gewerbegebiet östlich Erlenweg

Auch im Bereich nicht wesentlich störendes bzw. nicht erheblich belästigendes Gewerbe zeichnet sich ab, dass in Coesfeld sowie in Lette kleinere Gewerbegrundstücke in Stadt-/Ortsrandlage gebraucht werden. Das Flächenangebot im Industriepark Nord.Westfalen ist für diese Betriebe nicht zugeschnitten, teilweise wurden am Gewerbeimmobilienmarkt seit längerem keine geeigneten Grundstücke gefunden.

Parallel mit der geplanten Entwicklung des Wohngebietes östlich Erlenweg soll auch eine Gewerbegebietsentwicklung im vorgenannten Sinne zur Umsetzung kommen. Hier können ca. 5 Gewerbegrundstücke in einem Plangebiet von 1,36 ha angeboten werden. Der gültige FNP stellt seit 1975 gewerbliche Baufläche in einer Tiefe bis knapp 60 m dar, die verbleibende Fläche bis zum Regenrückhaltebecken – heute noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen – soll ebenfalls gewerbliche Baufläche werden. Sie ist auch im Regionalplan Münsterland bereits dargestellt. Näheres zur Nutzung des Gewerbegebietes regelt der Bebauungsplan.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 77. FNP-Änderung umfasst daher die neue Wohnbaufläche und den Ergänzungsbereich der gewerblichen Baufläche. Er beträgt insgesamt ca. 2,05 ha.

Anlagen:

- 1 Übersichtskarte mit Abgrenzung Änderungsbereich
- 2 Entwurf Gegenüberstellung alt / neu