

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

32.02 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

Datum:

16.01.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.02.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	16.02.2017	Entscheidung

weiteres Baugebiet - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Als weiteres Baugebiet soll ab Mitte 2017 entwickelt werden:

Alternative 1: das Baugebiet „Kalksbecker Heide“ (südlich des Kalksbecker Weges)

Alternative 2: das Baugebiet „Bernings Esch“ (nördlich der Borkener Straße)

Die Entwicklung des anderen Baugebietes wird betrieben, wenn über das Angebot an Grundstücken in dem zuerst zu entwickelnden Gebiet hinaus weiterer Bedarf besteht.

Sachverhalt:

Für neue Wohnbaugrundstücke stehen zurzeit folgende Baugebiete zur Verfügung:

Baugebiet	Grundstücke gesamt	Grundstücke über Stadt	Grundstücke über privat	nicht verfügbar	verfügbar ab
Baakenesch	16	10	6 (E)	0	I/2017
Neumühle	21	2	12 - 14	5 - 7	I/2017
Erlenweg	20	12	8	0	II/2017
Sommerkamp	34	17	12	5	II/2017
gesamt	91	41	38 - 40	10 - 12	

E : Erbbaurechte

Unberücksichtigt ist das Baugebiet Meddingheide 1 im Ortsteil Lette, für das zurzeit die 2. Runde des Vergabeverfahrens läuft. Es ist festzustellen, dass sich die Grundstücksteilmärkte „Coesfeld-Stadt“ und „Lette“ kaum beeinflussen.

Kurzfristig wird das Angebot dem Bedarf sicherlich gerecht. So sind z.B. noch 2 Grundstücke am Baakenesch verfügbar. Mittelfristig werden aber weitere Grundstücke benötigt, um eine

kontinuierliche Entwicklung der Stadt zu ermöglichen. Dabei sollte im Interesse des Grundsatzes „Innenentwicklung im Bestand vor Neuerschließung“ vermieden werden, durch ein zu hohes Angebot die Vermarktungsmöglichkeiten von Bestandsimmobilien zu verschlechtern.

In seiner Sitzung am 26.03. 2015 hat der Rat der Stadt Coesfeld daher folgenden Beschluss gefasst (Vorlage 037/2015):

„Das Baugebiet Kalksbecker Weg ist für die mittelfristige Entwicklung vorzusehen (Rangfolge 6 oder 5). Die Planung ist aufzunehmen, wenn nach Entwicklung der Baugebiete 1 bis 4 weiterer Bedarf absehbar ist und dann auch Planungskapazitäten zur Verfügung stehen.“

Der Sachverhalt enthält folgende weitere Erläuterung:

„Die Flächen am Kalksbecker Weg erlauben eine Bebauung mit ca. 60 bis 70 Grundstücken. Allerdings konnten hier nur erste Gespräche mit den Eigentümern geführt werden, die grundsätzlich ihr Interesse an der Entwicklung signalisiert haben. Hier wären weitere Verhandlungen zu führen, was aufgrund der personellen Kapazitäten aber zurzeit nicht möglich ist. Die Erschließung der Fläche erfordert besondere Aufwendungen. So ist entlang der B 525 eine Lärmschutzanlage erforderlich, die zunächst ingenieurtechnisch dimensioniert werden müsste. Es müssten dann verschiedene Varianten (Wall, Wand, Kombination Wall und Wand) lärmtechnisch und kostenmäßig untersucht werden. Erst dann könnte mit einem über die vorliegenden Skizzen hinausgehenden Vorentwurf begonnen werden. Die Niederschlagsentwässerung erfordert in jedem Fall eine Rückhaltung auf der Südseite der B 525, wenn nicht die Rückhaltung in das Gebiet integriert wird, was aber zu Verlust von Bauland führen würde. Es wäre daher weiterer Grunderwerb auf der Südseite der B 525 erforderlich. Auch dies erfordert umfangreiche technische Voruntersuchungen, die angesichts anderer prioritärer Projekte zurzeit nicht leistbar sind. Die abschnittsweise Erschließung ist schwierig, da die Vorinvestitionen in Lärmschutz und Abwasser jeweils komplett erforderlich sind. Daher ist die Fläche am Kalksbecker Weg als mittelfristige Reservefläche zu sehen, deren weitere Entwicklung 2016 oder später begonnen werden kann.

....

Die Verwaltung hat Skizzen zu den Baugebieten erarbeitet und sie in einer Matrix anhand verschiedener Faktoren bewertet. Die Bewertung bildet den aktuellen Sachstand ab. So könnte sich die Bewertung einzelner Flächen insbesondere durch Fortführung und Konkretisierung der Verhandlungen bezüglich der Kriterien Grundstücksverfügbarkeit und Umsetzung Baulandbeschluss deutlich ändern.“

In der Folge haben sich sowohl die S-Immobilien GmbH der Sparkasse Westmünsterland als auch die VR- Westmünsterland Consulting und Immobilien GmbH mit der Entwicklung eines Wohngebietes am Kalksbecker Weg befasst und Gespräche mit den Eigentümern geführt.

Mit Vorlage der geänderten Prioritätenliste 2016 in der Sitzung UPB am 14.09.2016 (Vorlage 216/2016) hat die Verwaltung darüber informiert, dass alternativ zum Baugebiet Kalksbecker Weg eine Entwicklung eines Neubaugebietes im Bereich nördlich der Borkener Straße möglich ist. Grundlage ist ein Schreiben der VR- Westmünsterland Consulting und Immobilien GmbH vom 30.03.2016.

Für die beiden möglichen Baugebiete hat die Stadt einige Vorarbeiten beauftragt, um die grundsätzliche Machbarkeit festzustellen.

Für das Baugebiet Kalksbecker Weg wurden ein Konzept Lärmschutz (schalltechnische Voreinschätzung Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH Juli 2016), und ein Konzept Entwässerung (Bedarfsplanung Tuttahs und Meyer Ingenieurgesellschaft Sept. 2016) beauftragt. Für das Baugebiet Borkener Straße hat das Abwasserwerk ein Konzept Entwässerung (Voreinschätzung AWW Dez. 2015) erstellt. Für beide Gebiete hat die Verwaltung eine erste Voreinschätzung der Geruchsimmissionen aus vorhandenen Unterlagen vorgenommen. Eine Abschätzung der Bodenverhältnisse (Gründung, Versickerung) erfolgte aus vorhandenen Unterlagen.

Neben der S-Immobilien GmbH und der VR- Westmünsterland Consulting und Immobilien GmbH hat sich im Dezember 2016 auch das Architekturbüro Tenhündfeld GmbH aus Ahaus mit der Entwicklung befasst.

Unabhängig von der Entscheidung für eines der beiden Baugebiete sollte im Sinne der Schonung des Außenbereichs die Planung so gesteuert werden, dass zunächst die Vermarktung der oben aufgeführten Baugebiete erfolgen kann und dann das weitere Gebiet entsprechend dem tatsächlichen Bedarf ganz oder in zeitlich gestaffelten Schritten anschließt. Da die Gebiete einen unterschiedlichen Planvorlauf benötigen, zurzeit auch alle Planungskapazitäten ausgelastet sind (s. Prioritätenliste FB 60, Vorlage 306/2016, S 24), sollte mit einer Planung Kalksbecker Weg nicht vor Mitte 2017, mit einer Planung Borkener Straße 2018 begonnen werden.

„Kalksbecker Heide“ (Kalksbecker Weg)

Die Fläche ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der ASB würde mit diesem Baugebiet im Südosten ausgeschöpft. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche liegt nicht in einem Landschaftsplan. Der FNP stellt nördlich und westlich angrenzend Wohnbaufläche dar.

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe befinden sich 260 m nordöstlich und 380 m östlich (entgegengesetzt zur Hauptwindrichtung), aus vorhandenen Gutachten sind unzulässige Beeinträchtigung nicht zu erkennen, weitere Untersuchungen wären im Planverfahren erforderlich. Etwa 400 m südöstlich steht ein Windenergieanlage, Beeinträchtigungen durch die Anlage sind nicht zu erwarten. Entlang der Bundesstraße B 525 ist Lärmschutz in Form eines ca. 7 m hohen Walles, einer ca. 5 m hohen Wand oder einer Kombination (z.B. 4,5 m Wall und 1,5 m Wand) zwingend erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich Betriebsgebäude zweier landwirtschaftlicher Hofstellen, die Landwirtschaft ist oder wird mit Bebauung aufgegeben. Um eine Hofstelle im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich Baumbestand, der aber teilweise schlagreif ist, ansonsten besteht das Plangebiet aus Acker- und Wiesenflächen (Pferdehaltung).

Das Plangebiet hat eine Bruttofläche von ca. 54.500 m², zuzüglich entsteht ein Flächenbedarf für ein Regenrückhalte-/Hochwasserrückhaltebecken von ca. 2.500 m² südlich der B 525. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf könnten ca. 75 Grundstücke entstehen. Das Plangebiet hat 390 m Länge und bis zu 185 m Breite, es ist dreieckig zulaufend.

Die Anbindung ist vorrangig an die vorhandene Straße „Kleine Heide“ in Höhe der Zufahrt Rotdornweg vorgesehen und dort auch möglich, zusätzliche Anbindungen können über den Stichweg „Höltene Klink“ und im Bereich des Kalksbecker Weges in Höhe vorhandene Zufahrt Kalksbecker Weg 136 erfolgen sowie über einen Privatweg „Höltene Klink“. Sammelstraßen sind vorgesehen nördlich des Baugebietes zwischen „Kleine Heide“ und „Stichweg Höltene Klink“ sowie nördlich der Grundstücke entlang des Lärmschutzwalles. Durch verbindende Wohnstraßen ist eine gut strukturierte Siedlungserweiterung möglich.

Der Anschluss Schmutzwasser (SW) erfolgt an das vorhandene Netz. Die Niederschlagsentwässerung (NSW) kann nicht an das vorhandene Netz erfolgen. Zwar war bei Planung des Baugebietes „Schürmannshof“ der Anschluss vorgesehen und das RRB wurde entsprechend dimensioniert. Inzwischen haben sich aber die Bemessungsgrundlagen verändert und ein Anschluss des Gebietes würde im Bereich „Schürmannshof“ zu einer Verschlechterung der Entwässerungssituation führen. Starkregenereignisse wurden in den 90er Jahren gar nicht berücksichtigt. Daher ist eine gedrosselte Einleitung in Kalksbecker Bach erforderlich, in der Folge eine Erweiterung des dortigen Hochwasserrückhaltebeckens (HRB), sodass sich die Situation des unterhalb liegenden Kalksbecker Baches bei einem HQ₁₀₀-Ereignis nicht verschlechtert. Die Ableitung würde durch einen neuen Sammler unterhalb B 525, die Entwässerung bei Starkregen über die gleiche Trasse erfolgen. Zur Absicherung gegen Starkregen wäre eine Anhebung des Geländeneiveaus an der südöstlichen Ecke des Plangebietes um ca. 1,50 m erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich der Schützenplatz des Schützenvereins „Kalksbeck“. Dieser muss im Zuge der Maßnahme verlegt werden. Der Schützenverein ist informiert.

„Bernings Esch“ (Borkener Straße)

Die Fläche ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der ASB reicht nach Norden noch m über das Plangebiet hinaus, Erweiterungen wären daher möglich. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche liegt im Landschaftsplan „Rosendahl“, jedoch nicht in einem höherwertigen Landschaftsschutzgebiet. Der FNP stellt südlich angrenzend gewerbliche Baufläche im westlichen Teil, gemischte Baufläche im mittleren Teil, Wohnbaufläche im östlichen Teil dar.

Ein emittierender landwirtschaftlicher Betrieb liegt 350 m nordwestlich des Plangebietes (entgegengesetzt zur Hauptwindrichtung). Der Betrieb könnte aber eingeschränkt oder aufgegeben werden falls erforderlich, da Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen. Die Kläranlage befindet sich 430 m südwestlich, der Schlachthof 350 m westlich jeweils in Hauptwindrichtung. Aus den vorhandenen Gutachten zum Bebauungsplan Heerdmer Esch ist aber keine unzulässige Beeinträchtigung zu erkennen. Die die Emissionen des Schlachthofs und der Kläranlage begrenzenden Immissionspunkte liegen deutlich näher zum Schlachthof und zur Kläranlage als das Baugebiet, z.B. „Am weißen Kreuz“ 14 – 20. Weitere Untersuchungen wären im Planverfahren erforderlich.

Lärmschutzmaßnahmen zum vorhandenen KFZ-Gewerbebetrieb wären voraussichtlich nicht erforderlich, aber auch hier wäre im Planverfahren eine Untersuchung erforderlich.

Die Fläche ist frei von Bebauung. Sie wird insgesamt als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet hat eine Bruttofläche von ca. 33.500 m², zusätzlich entsteht ein Flächenbedarf für ein Regenrückhaltebecken (RRB) von ca. 2.000 m² nördlich des Plangebietes. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf könnten ca. 50 Grundstücke entstehen, bei Erweiterung des Plangebietes nach Norden auch mehr. Dann müsste das städtebauliche Konzept geändert werden. Das Plangebiet hat 435 m Länge und ca. 75 m Breite und erstreckt sich als langgezogenes Rechteck nördlich der vorhandenen Bebauung.

Schwieriger stellt sich die Zufahrt zum Baugebiet dar. Daher wurde die Zufahrtssituation vorab eingehend durch den FB 60 – Verkehrsplanung geprüft und mit Erschließungsträger und dem Kreis Coesfeld als Straßenbaulasträger erörtert. Die Anbindung würde hauptsächlich und vorzugsweise für den KFZ-Verkehr über die vorhandene Zufahrt zwischen den Häusern Borkener Str. 138 / 140 und 142 erfolgen. Notwendiger Grunderwerb ist möglich. Eine zusätzliche Anbindung wäre zwar über die Lindenallee zwischen Häusern 6, 8, 30 – 34 und 13 – 19, 21 – 21b denkbar und ist im Konzept auch so vorgesehen. Jedoch ist auch dieser Zufahrtsbereich mit direkten Anliegern nur 6 m breit und damit für KFZ-Begegnungsverkehr und separater Gehwegführung im Grundsatz zu schmal. Eine Zufahrt über den breiteren Abschnitt der Lindenallee 5, 37 – 53 wurde wegen der notwendigen Fällung der Bäume ausgeschlossen und ist im Konzept nicht vorgesehen. Von der Anbindung zwischen den Häusern Borkener Str. 138 / 140 und 142 ist im Konzept eine Sammelstraße nördlich der vorhandenen Bebauung im Gewerbe- und Mischgebiet vorgesehen, von der Stichstraßen nach Norden abzweigen. Nördlich der vorhandenen Wohnbebauung ist ein Fuß- und Radweg im Konzept vorgesehen, die Sammelstraße würde nach dem Konzept hier nach Norden in das Plangebiet verlegt. Das Erschließungssystem ist auf eine Trennung von KFZ- und Fußgänger-/Radfahrerverkehr auszurichten. Durch die dreireihige Anordnung der Grundstücke ergibt sich eine bandförmige Siedlungsentwicklung.

Der Anschluss Schmutzwasser (SW) erfolgt an das vorhandene Netz. Die Niederschlagsentwässerung (NSW) kann nicht an das vorhandene Netz erfolgen. Es wurden mehrere Möglichkeiten durch das AWW geprüft. Favorisiert würde eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer 37, das ca. 550 m nordwestlich des Baugebietes zur Berkel entwässert. Erforderlich ist in unmittelbarer Nähe des Baugebietes ein neues RRB. Die Ableitung von

Starkregen müsste noch detailliert untersucht werden, erscheint aber möglich in Richtung Ackerflächen.

Argumente zur Entscheidungsfindung

Im Baulandbeschluss (Vorlage 028/2006) hat der Rat 2006 folgende Ziele für die weitere Baulandentwicklung festgelegt.

„Die notwendigen Planungsschritte und Verhandlungen für die Bereitstellung von ca. 9,6 ha Bauland (bezogen auf die Jahre 2006 bis 2010) für die Kernstadt Coesfeld mit den Ortslagen Goxel und Brink sind unter Beachtung nachstehender Kriterien durchzuführen.

- *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)*

Bei Flächen, die in privatem Eigentum stehen, wird die Stadt eine Entwicklung zu Wohnbauland nur dann vornehmen, wenn mit den Eigentümern verbindliche Regelungen zu den nachstehenden Belangen getroffen werden können.

- *Entwicklung ohne finanzielle Belastung für die Stadt*
- *Erzielung eines angemessenen Infrastrukturbeitrages*
- *preisliche Gestaltung und zeitliche Bereitstellung des Baulandes in Abstimmung mit der Stadt“*

Die daraus abzuleitenden Argumente und weitere Argumente für eine Entscheidungsfindung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

„Kalksbecker Heide“	Beide Gebiete	„Bernings Esch“
	Grundstücksverfügbarkeit gegeben	
	Baulandbeschluss berücksichtigt	
	Anbindung Erschließungsstraßen möglich, Nutzung vorhandener Straßen und Wege nur begrenzt möglich	
Erhöhter Aufwand durch Lärmschutz, in der Folge Verbesserung für Bestandsbebauung	Immissionen kein Ausschlusskriterium	Kein Lärmschutz erforderlich
	SW Entwässerung unproblematisch	
Für Starkregen Geländeerhöhung erforderlich	NSW Entwässerung mit erhöhtem Aufwand möglich	Für Starkregen Geländeabtrag erforderlich
Neben Acker auch Wiesen und Baumbestand, etwas höherer Eingriff	Ausschlusskriterien Artenschutz nicht zu erwarten	Nur Acker, niedrigerer Eingriff
Harmonisches städtebauliches Konzept		Etwas schematisches städtebauliches Konzept
Abrundung des Ortsrandes		keine Abrundung
	Entfernung Stadtzentrum 2 km	
Anbindung Infrastruktureinrichtungen Kita und Schule sehr gut	Anbindung Infrastruktureinrichtungen Bäcker und Nahversorgung	

Anbindung Nebenzentrum „Maria Frieden“		
		Erweiterbarkeit
Höherer Aufwand Erschließung		Geringerer Aufwand Erschließung
Aufgrund Lage und Erschließung angemessener, aber höherer kalkulierter Verkaufspreis i.M. 200 €/m ² *, Staffelung noch nicht ermittelt	Entwicklung ohne finanzielle Belastung der Stadt, angemessener Infrastrukturbeitrag, preisliche und zeitliche Bereitstellung des Baulandes in Abstimmung mit der Stadt	Angemessener, gestaffelter kalkulierter Verkaufspreis i.M. 175 €/m ² (170 – 200 €/m ²) *

* Eine verbindliche Aussage zu den künftigen Verkaufspreisen ist angesichts der noch nicht vollständigen Klärung der Rahmenbedingungen (kann erst im eigentlichen Bebauungsplanverfahren erfolgen) und des zeitlichen Vorlaufs von mehreren Jahren nicht möglich. Bei den Preisangaben handelt es sich um Richtpreise, die auf heutigem Kenntnis- und Kostenstand von den Erschließungsträgern kalkuliert wurden.

Je nach Wichtung der Argumente lässt sich ein Vorrang für beide Gebiete begründen.

Die Verwaltung empfiehlt zunächst die Entwicklung am „Kalksbecker Heide“, da hier eine sehr gute Anbindung an KiTa und Grundschule gegeben ist, der Ortsrand abgerundet werden kann und ein gutes städtebauliches Konzept vorliegt. Durch den Lärmschutzwall werden auch Verbesserungen für die Bestandsbebauung erreicht.

Die Grundstückseigentümer sind nach langen Verhandlungen zu einer Entwicklung bereit. Das Plangebiet „Bernings Esch“ soll dann bei weiterem Baulandbedarf entwickelt werden, wenn über das Angebot von Grundstücken in dem zunächst zu entwickelnden Baugebiet „Kalksbecker Heide“ hinaus weiterer Bedarf besteht. Die städtebauliche Konzeption wäre dann noch einmal zu überdenken.

Anlagen:

Lage der Baugebiete im Regionalplan, Einbindung in die Stadtstruktur

Konzept „Kalksbecker Esch“

Konzept „Bernings Esch“