

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

Datum:  
22.03.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	03.04.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	11.04.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 147 "Kalksbecker Heide"  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauBG) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2284; Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 576, 204, 206 teilweise, 189, 190, 191, 214, 273, 689, 690;

Die genaue Abgrenzung ist der Übersichtskarte zum Aufstellungsbeschluss zu entnehmen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

**Sachverhalt:**

Für Coesfeld besteht weiter eine starke Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Februar 2017 hat der Rat den Grundsatzbeschluss getroffen, dass für die kontinuierlich vorhandene Nachfrage nach Neubaugrundstücken das Gebiet Kalksbecker Heide im südöstlichen Stadtrandgebiet vorrangig vor dem Areal „Bernings Esch“ nördlich der Borkener Straße / Lindenallee entwickelt werden soll. Damit soll eine Auslastung der in diesem Stadtquartier vorhandenen Infrastruktur wie Kindergarten und Grundschule gesichert werden.

Das Plangebiet liegt im Übergang vom, im Regionalplan Münsterland festgelegten, „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) zum „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, der aber im Rahmen der Parzellenunschärfe als festgelegter Siedlungsbereich definiert werden kann.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2284;  
Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2085;

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 576, 204, 206 teilweise, 189, 190, 191, 214, 273, 689, 690;

Eine Siedlungsentwicklung ist in diesem Bereich damit grundsätzlich zulässig. Seitens der Bezirksregierung Münster gibt es unter Einhaltung der Ziele des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) keine landesplanerischen Bedenken. In diesem Zusammenhang wäre eine Entwicklung der Wohnbaufläche bis zur Bundesstraße B525 möglich.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld ist für diese bauliche Entwicklung zu ändern (82. Änderung des Flächennutzungsplanes, s. Vorlage 064/2019). Im FNP ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und soll zukünftig als „Wohnbaufläche“ (W) festgesetzt werden. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich bereits „Wohnbauflächen“ (W).

Der Projektträger, die Tenhündeld Architekten GmbH aus Ahaus, hat mit den entsprechenden Grundstückseigentümern des potentiellen Baulandes eine Einigung zur Entwicklung des Wohnbaugebietes in dem Dreieck zwischen der B 525 / Kalksbecker Weg / Kleine Heide erreicht. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha.

Ein Entwurf zur möglichen Erschließung und baulichen Gestaltung des Neubaugebietes sieht ca. 75 mögliche Baugrundstücke mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in Einzel- oder Doppelhausbauweise vor. Erschlossen wird das Gebiet mit 2 Anbindungspunkten über den „Kalksbecker Weg“ und der Straße „Kleine Heide“. (s. Anlage 3). Das Gebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und lässt ggf. auch eine abschnittsweise Entwicklung zu. Im östlichen Plangebiet ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Das Bebauungskonzept ist im Grundsatz mit der Verwaltung positiv abgestimmt und soll Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans werden.

Im Rahmen der weiteren Planung sind u.a. folgende Punkte noch zu detaillieren:

- Errichtung einer Lärmschutzanlage zur Bundesstraße 525, die Voraussetzung für das Baugebiet ist. Ob dies in Form eines Walls, einer Wand oder einer Kombination von beiden geschieht, ist dann zu untersuchen.
- Da das Kanalsystem im Bereich Maria Frieden kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen kann und die Versickerungsfähigkeit nicht ausreichend gegeben ist, ist die Oberflächenentwässerung des Baugebietes nach Süden mit Anschluss an das Hochwasserrückhaltebecken geplant. Das Hochwasserrückhaltebecken soll entsprechend erweitert werden, sodass sich die Situation des unterhalb liegenden Kalksbecker Baches bei einem HQ100-Ereignis nicht verändert. Eine Machbarkeitsstudie belegt die Umsetzbarkeit. Der notwendige Grunderwerb wurde im Vorfeld getätigt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt, damit der Investor die wesentlichen Belange zur Entwicklung des Baugebietes in Auftrag geben kann (Lärmgutachten, Geruchsgutachten, Bodengutachten, Artenschutzprüfung, Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsfestsetzungen etc.).

Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgt nach Vorliegen der notwendigen Gutachten.

Bis zum Aufstellungsbeschluss durch den Rat am 11.04.2019 muss der Städtebauliche Vertrag, unterschrieben von den Vertragspartnern Stadt und Vorhaben- und Erschließungsträger, vorliegen, siehe dazu nichtöffentliche Vorlage 074/2019 in Sitzung 03.04.2019 des UPB, des HFA 04.04.2019 und 11.04.2019 des Rates.

## **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Auszug Flächennutzungsplan

### 3 Erschließungs- und Bebauungskonzept (Vorabzug)