



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 028/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

60.05.01 Grundstücksmanagement

Datum:

07.03.2006

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.03.2006	Vorberatung
Hauptausschuss	23.03.2006	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.03.2006	Entscheidung

Baulandbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

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)

Beschlussvorschlag 2:

Vorrangig sind in städtischem Eigentum befindliche Flächen zu entwickeln.

Beschlussvorschlag 3:

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

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen hat die Verwaltung am 25.01.2006 einstimmig beauftragt, den Baulandbedarf bis 2020 zu ermitteln, künftig vorrangig städtische Flächen zu entwickeln und eine Entwicklung privater Flächen nur dann vorzunehmen, wenn sie kostenneutral für die Stadt erfolgt und ein angemessener Infrastrukturbeitrag erzielt wird. Die Verwaltung hat daraufhin den Baulandbedarf unter Heranziehung der Pestel- Studie ermittelt. Es wird vorgeschlagen, die wichtigsten Kriterien nochmals in einem Baulandbeschluss zusammenfassend festzulegen.

Baulandbedarf allgemein

Das Pestel-Institut hat im Auftrag der Sparkasse Westmünsterland die künftige Bedarfsentwicklung für Wohnbauland für den Zeitraum 2005 bis 2020 untersucht. In dieser Untersuchung, die dem Rat bereits vorgestellt wurde, wurde für den Zeitraum 2005 bis 2020 ein Gesamtbedarf von 900 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern für die Stadt Coesfeld abgeleitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dies immer auch den Bedarf des Ortsteils Lette enthält.

Die Aussagen der Studie werden im Folgenden weiter differenziert. Bevor aus diesen Aussagen der tatsächliche Bedarf für den Zeitraum 2006 bis 2010 und der weitere Bedarf 2011 bis 2020 abgeleitet wird, ist zunächst die bisherige Entwicklung zu beleuchten.

Bereits im Stadtentwicklungsgutachten 1995 des Büros ISH Dr. Danneberg waren ausführliche Aussagen zum künftigen Wohnbauland enthalten. Das Gutachten ging für den Zeitraum 1995 bis 2000 von einem Bedarf von 150 Wohneinheiten pro Jahr im Neubau aus, für den Zeitraum 2001 bis 2010 von einem Bedarf von 60 Wohneinheiten pro Jahr. In diesem Gutachten wurde die generelle Empfehlung gegeben, der Verdichtung und Arrondierung den Vorrang vor der Schaffung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Baulandbereitstellung 1995 bis 2005

Im Zeitraum 1995 bis 2005 wurden folgende Maßnahmen zur Erschließung neuen Wohnbaulandes ergriffen.

Verdichtung/Umnutzung Brachflächen	Baugebiet	Bruttobauland	Wohneinheiten (ca.)
Umnutzung	Coesfelder Weberei	16.500 m ²	92
Umnutzung	Up de Riege	22.000 m ²	85
Umnutzung	Crone	5.700 m ²	15
Umnutzung	Niemergsweide	4.100 m ²	6
Umnutzung	Timmer/Fritzen	9.900 m ²	20
Arrondierung	Richteringshove	7.400 m ²	18
Verdichtung	Steinbickerstraße	6.600 m ²	35
Umnutzung	Druffels Park	16.400 m ²	83
Umnutzung	Bahnhofsstrasse	3.800 m ²	30
Arrondierung	Lindenallee	11.000 m ²	18
Umnutzung	Coesfelder Straße/Bergstraße	3.300 m ²	15
Siedlungserweiterung	An der Loburg	266.000 m ²	450
Arrondierung	Waterfohr/Ninninghove	39.000 m ²	65
Siedlungserweiterung	Breykamp	53.000 m ²	80
Siedlungserweiterung	Großer Esch	54.000 m ²	89
Gesamt		518.700 m²	1.101

Anmerkung: In der Tabelle sind Wohneinheiten in Altenpflegeheimen nicht mit aufgeführt.

Insgesamt sind in diesem Zeitraum durch aktive Siedlungsentwicklung der Stadt ca. **51,8 ha** Bruttobauland für Wohneinheiten erschlossen worden. Dies bedeutet eine durchschnittliche jährliche Erschließung von ca. 5 ha und 110 Wohneinheiten.

Bautätigkeit 2000 bis 2004

In den Jahren 2000 bis 2004 wurden von der Bauaufsichtbehörde im Durchschnitt 115 Genehmigungen pro Jahr für Wohnungen mit etwa 160 Wohneinheiten erteilt. Davon entfielen etwa 105 Wohneinheiten pro Jahr auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Angaben ist zu berücksichtigen, dass es sich hier natürlich auch um Wohneinheiten handelt, die durch Anbau oder rückwärtige Bebauung geschaffen wurden. Nicht in allen Fällen handelt es sich um Wohneinheiten, die auch zu einer Inanspruchnahme neuen Baulandes führten.

Im Ergebnis zeigt sich aber, dass die Bautätigkeit deutlich oberhalb der Prognosen aus dem Gutachten des ISH (Dr. Danneberg) von 1995 lag. Die Bautätigkeit der Jahre 1995 bis 2000 lag etwa bei den Prognosewerten für den Zeitraum 1995 bis 2000 und bei dem 2,5-fachen des Prognosewertes 2000 bis 2010.

Baulandvorräte

In der Stadt Coesfeld sind noch in geringem Umfang Baulandvorräte vorhanden. Da in den vergangenen Jahren eine sehr konzentrierte Stadtentwicklung erfolgte und die Ausweisungen neuen Baulands eher sparsam vorgenommen wurden, sind im Gegensatz zu anderen Kommunen keine großen Überschüsse vorhanden. Bei den verbleibenden Baulandreserven ist außerdem zu unterscheiden, ob die Baulandvorräte kurzfristig mobilisierbar sind oder voraussichtlich auch mittelfristig nicht auf den Markt kommen werden. Kurzfristig mobilisierbar sind in jedem Fall alle Baulandvorräte im Eigentum der Stadt Coesfeld oder unter Vertrag mit der WGZ. Im privaten Eigentum befindliche Baulandvorräte sind aus verschiedenen Gründen teilweise schon längerfristig erschlossen, aber nicht an den Markt gekommen. Instrumente, dieses Bauland zu mobilisieren, werden aufgrund der Rechtslage und der Nachfragesituation nicht gesehen.

Die noch vorhandenen Baulandvorräte gehen aus der nachstehenden Tabelle hervor.

Ortsteil	Lage	Anzahl Grundstücke	Stadt / Träger	privat	Fläche (ha)
Coesfeld	Stadtbusch / Thors Hagen	20		20	1,1
Coesfeld	Deipe Stegge	10		10	0,78
Coesfeld	Weberei	8		8	0,25
Coesfeld	Up de Riege	2		2	0,1
Coesfeld	Freibad	12		12	0,7
Coesfeld	An der Loburg 1 -4	13	13		0,63
Coesfeld	An der Loburg 5	14	14		0,74
Coesfeld	Bleichgraben	8		8	0,37
Coesfeld	Evertsweg	5		5	0,25
Gesamt Coesfeld		92	27	65	4,92
Lette	Mühlensch	10		10	0,5
Lette	Stegge	70 von 89	70		4,2 von 5,4
Gesamt Lette		80	70	10	4,7

Gesamt		172	97	75	9,62
---------------	--	------------	-----------	-----------	-------------

Die größeren zusammenhängenden Baulandvorräte (einzelne Baulücken, Hinterlandbebauung usw. müssen bei dieser Betrachtung unberücksichtigt bleiben) sind im Vergleich zu den bereitgestellten Grundstücken im Zeitraum 1995 bis 2005 eher gering. Zwar sind etwas mehr als 50 Prozent hiervon kurzfristig mobilisierbar, da in städtischem Eigentum oder vertraglich gebunden, davon befinden sich aber 70 Prozent im Ortsteil Lette.

Baulandbedarf 2006 bis 2010

Der Baulandbedarf für die Jahre bis 2010 und darüber hinaus soll sich primär an folgenden Kriterien orientieren.

1. Das Flächenangebot soll ausreichend sein, um Bauwilligen jederzeit ein attraktives Grundstück bereitstellen zu können.
2. Der Umfang neu zu erschließender Flächen ist so zu wählen, dass die Bebauung dennoch in einem überschaubaren Zeitraum erfolgen kann. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Minimierung der Vorfinanzierungskosten für die Infrastruktur wichtig.
3. Bauland ist sowohl in der Kernstadt Coesfeld als auch im Ortsteil Lette bereitzustellen.
4. Es bestehen weder Bedarf noch Möglichkeiten, über eine künstliche Verknappung von Bauland auf eine Schließung von Baulücken hinzuwirken.
5. Das Baulandangebot soll insbesondere dem Ziel einer familienfreundlichen Stadt gerecht werden. Da im Geschosswohnungsbau ein Angebot größerer Wohnungen auch zu vertretbaren Mietpreisen in ausreichendem Maße vorhanden ist, geht es hier insbesondere um die Schaffung von Baugrundstücken, die für Familien mit Kindern attraktiv sind.
6. Die Folgen des demographischen Wandels sind bei der Schaffung von Baulandangeboten zu berücksichtigen. Hier bestehen Möglichkeiten über Mehrgenerationenwohnen und Angeboten für alternative Wohnformen eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen.
7. Mit dem Baulandangebot sollen darüber hinaus besondere Interessentengruppen bedient werden. Dies sind insbesondere:
 - Personengruppen mit höherem Einkommen, die attraktive Grundstücke in guter Lage suchen
 - Personengruppen, die bereits Wohneigentum haben, aber in der nachfamiliären Phase ein kleineres Grundstück für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes für die Nachfamilien- und Seniorenphase suchen
8. Die Bereitstellung des Baulandes soll zu angemessenen Preisen erfolgen, d. h. Orientierung der Gesamtkosten am Richtwert für erschlossenes Bauland entsprechend der jeweiligen Lage.
9. Das Baulandangebot soll möglichst breit gefächert sein, um die Nachfrage nach unterschiedlichen Qualitäten, Standards und Preisen befriedigen zu können.

Baulandbedarf nach Studie

Die Pestel-Studie beziffert den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau für den Zeitraum 2005 bis 2020 mit 900 Einheiten, für den Zeitraum 2006 bis 2020 mit 785. Davon sind bis 2010 ca. 75 Wohneinheiten und von 2011 bis 2020 im Durchschnitt 40 Wohneinheiten pro Jahr im Neubau anzusetzen. Legt man die vom Pestel Institut angenommenen Größe des benötigten Bruttobaulandes je WE von 460 m² zu Grunde, ergibt sich ohne Abzüge ein Gesamtbedarf von

36,1 ha neuem Bauland von 2006 bis 2020 (41,4 ha 2005 bis 2020).

Baulandbedarf nach eigener Ermittlung

Zur Ermittlung der noch zusätzlich benötigten Bruttobaulandfläche (Neuerschliessung!) sind von den vom Pestel Institut ermittelten Werten die Nutzung noch vorhandener Baulandreserven (Baulücken, Restgrundstücke und zu mobilisierende Hinterbebauung) abzusetzen. Hierfür wird von der vorgenannten Größenordnung ein pauschaler Abschlag von 30% vorgenommen. Ein Flächenabzug von 30 % bedeutet dann 10,8 ha.

Die noch vorhandenen größeren Baulandreserven liegen mit den oben dargestellten 9,37 ha darunter, sodass mit dem Abschlag von 30 % auch Anbauten und kleinere Baulücken sowie die notwendige Reserve und rückwärtige Erschließungen angemessen berücksichtigt sind. Danach ergibt sich ein Baulandbedarf von:

- im Durchschnitt 55 Grundstücken/Jahr für den Zeitraum 2006 bis 2010
- im Durchschnitt 30 Grundstücken/Jahr für den Zeitraum 2010 bis 2020

Das Pestel Institut ist bei der Ermittlung der notwendigen Flächen Bruttobauland von 350 m² Nettobaulandfläche je Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus und von einem Anteil der Erschließungsflächen von 20 bis 25 % der Bruttobaulandflächen ausgegangen. Diese Ansätze erscheinen für eine perspektivische Planung, bezogen auf die Siedlungsstruktur von Coesfeld und den Kreis der anzusprechenden Nachfrager als zu niedrig bemessen. Zum Vergleich wird auf die Baugebiete Breykamp und Großer Esch verwiesen. Hier ergaben sich 53.000 m² bei 80 WE und 54.000 m² bei 89 WE, damit Größen von 610 bis 660 m²/WE. Hierbei waren allerdings größere Flächen für Lärmschutzwälle enthalten. Im Folgenden wird von 400 m² spezifischer Nettobaulandfläche und einem Anteil der Erschließungs- und Ausgleichsflächen von 30 %, somit von 520 m² Bruttobauland / WE ausgegangen. Mit diesen Annahmen sollte dann auch die notwendige Planungsreserve abgedeckt sein.

Danach ergeben sich folgende Flächenbedarfe für die Zeit bis 2010 sowie die darauf folgende Periode bis 2020:

- | | | |
|-----------------|---|-----------------|
| - bis 2010 | 5 x 55 Grundstücke/ Jahr x 520 m ² = | 14,30 ha |
| - 2011 bis 2020 | 10 x 30 Grundstücke/Jahr x 520 m ² = | <u>15,60 ha</u> |
| | gesamt | 29,90 ha |

Insgesamt sind danach rd. 30 ha Baulandflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser im Neubau bis 2020 bereitzustellen, wobei etwa die Hälfte bis zum Jahre 2010 verfügbar sein sollte.

Handlungsalternativen

Für die Stadt Coesfeld bieten sich zur Lösung der Aufgabe verschiedene Handlungsalternativen.

1. Fortsetzung der Entwicklung Nord-West
Im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes an der Loburg wurde im Wettbewerb auch die weitere Entwicklungsperspektive zur Ausweisung von Wohnbauland planerisch abgefragt. Grundlage war u. a. das ökologische Gutachten des Planungsbüros Freiraum, das für eine Erweiterung in nördliche Richtung unterschiedliche Raumempfindlichkeiten feststellte. Der 1. Preisträger schlug im Rahmen des Wettbewerbs einen zweiten Bauabschnitt jenseits des Konrad-Adenauer-Rings zwischen Bahnstrecke Coesfeld/Gronau und Holtwicker Straße vor. Vorgesehen war hier die Inanspruchnahme einer ca. 12 ha großen Fläche.
2. Brachflächen
Bereits in den vergangenen Jahren hat die Stadt Coesfeld sich bemüht, Brachflächen

dem Wohnungsbau zuzuführen. Diese Entwicklung kann fortgesetzt werden. Möglich wird dies durch Umnutzung z. B. der Flächen Osterwicker Straße/Darfelder Weg, Martinsschule Brink, zu einem späteren Zeitpunkt evtl. Hengtesportplatz. Andere größere Flächen, die sich für eine Umnutzung eignen, zeichnen sich derzeit nicht ab.

3. Arrondierung

Grundsätzlich ist die Arrondierung am Ortsrand sinnvoll. Mit der Arrondierung kann in der Regel an vorhandene Infrastruktursysteme angeknüpft werden. Zum anderen lässt sich der Übergang von der vorhandenen Siedlungsstruktur in den freien Naturraum neu und oftmals besser gestalten. Gelungen ist dies in den letzten Jahren insbesondere mit den Gebieten „Mühlensch“ und „Breykamp“ in Lette, aber auch die Bereiche Baakensch, Großer Esch oder Nininghove stellen sinnvolle Arrondierungen dar. Denkbare kleinflächigere Potenziale sind noch an verschiedenen Standorten möglich.

4. Verdichtung

In den vergangenen Jahren sind verschiedene Maßnahmen zur Nachverdichtung von Wohngebieten durchgeführt worden. Hier sind beispielhaft der Bereich „Druffelspark“, „Steinbicker Straße“ genannt. An verschiedenen Stellen im Stadtgebiet existieren noch Baulandreserven, da großzügig bemessene Grundstücke zur Verfügung stehen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung dieser Baulandflächen zum einen städtebaulich bedenklich sein kann, zum anderen nur selten einheitliche Interessen der Eigentümer vorliegen, was Voraussetzung für eine Nachverdichtung sein sollte. Erhebliche Potenziale zur Nachverdichtung, die maßgeblich zur Deckung des Baulandbedarfes beitragen können, werden daher nicht gesehen.

Vorgaben für die künftige Baulandpolitik

Wie bereits bei den letzten beiden Baugebieten im Ortsteil Lette praktiziert, als grundsätzliche Zielsetzung bei der Stadterweiterung Nord-West „Wohnen an der Loburg“ verfolgt und mit dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen am 25.01.2006 weiter präzisiert, soll bei der Ausweisung von Bauland von folgenden Vorgaben ausgegangen werden.

1. Ausweisung von Bauland darf, wie bereits vom Ausschuss beschlossen, nicht zu einer finanziellen Belastung für den städtischen Haushalt führen. Dies bedeutet auch, dass im Falle einer Erschließung durch die Stadtentwicklungsgesellschaft die Kosten voll gedeckt werden müssen. Ein finanzieller Beitrag der Stadt für Planung, Erschließung, Erwerb oder Ausgleichsmaßnahmen muss im Interesse der Haushaltskonsolidierung ausgeschlossen werden. Eine Subventionierung von Bauland unterhalb des Richtwertes ist aufgrund der Haushaltslage der Stadt Coesfeld auf absehbare Zeit nicht möglich.
2. Durch jede zusätzliche bauliche Erweiterung wird die bestehende Infrastruktur der Stadt weiter belastet. Dies betrifft sowohl das übergeordnete Straßennetz als auch sonstige Infrastruktureinrichtungen. Daher soll bei der Bereitstellung von Bauland von den Privateigentümern ein angemessener Infrastrukturbeitrag geleistet werden. Näheres ist in den jeweiligen städtebaulichen und Erschließungsverträgen zu regeln.
3. Die preisliche Gestaltung soll sich am Markt orientieren. Als Bemessungsgrundlage maßgeblich sind daher die jeweiligen Richtwerte der Richtwertkarte für diesen Bereich. Entsprechende Zu- und Abschläge für Besonderheiten sind vorzunehmen.
4. Für die Stadt ist es wichtig, dass getätigte Investitionen in die Erschließung schnell amortisiert werden. Dies kommt auch den Bauherren durch niedrigere Erschließungskosten zu gute. Daher sollen mit den privaten Grundstückseigentümern Verträge über die zeitliche Bereitstellung des Baulandes getroffen werden. Ein wichtiges Anliegen ist dabei, dass einmal erschlossenes Bauland auch tatsächlich genutzt wird. Hierzu wäre mit Privaten zu vereinbaren, dass die erschlossenen Flächen in einem definierten Zeit-

raum an Dritte zu veräußern sind.

5. Vorrangig sollte aus haushaltswirtschaftlichen Gründen darauf geachtet werden, dass in städtischem Eigentum befindliche Flächen erschlossen werden. Die Einnahmen sind zur Abdeckung des Haushaltsdefizits dringend erforderlich.

Städtebauliche Kriterien

Bei der Auswahl der künftigen Bereiche für die Erschließung neuen Baulandes sind neben den o. g. vorrangig finanziellen Kriterien folgende städtebauliche Kriterien zu berücksichtigen. Sie sollten bei der Auswahl geeigneter Flächen jeweils geprüft werden.

1. Lage zum Stadtzentrum und zu den Nebenzentren

Wichtig ist die Zuordnung des neuen Quartiers zu gewachsenen Strukturen, die übergeordnete Infrastruktur im Bereich Handel, Dienstleistungen, Kultur und Soziales bereitstellen. Es ist daher auf eine möglichst kurze Entfernung zum Stadtzentrum einerseits und zu den etablierten Nebenzentren andererseits zu achten. Dabei sind sowohl die Bereiche motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr als auch Radverkehr zu beleuchten.

2. Nutzung vorhandener Infrastruktur

Da die Baulandzuwächse bis 2010 mit einem Gesamtbedarf von maximal 14 ha überschaubar sind, sollte die Schaffung neuer Infrastruktur für die verkehrliche Anbindung und für die Ver- und Entsorgung möglichst vermieden werden. Es kommt darauf an, möglichst vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Dies bezieht sich auf Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Spielplätze u. ä.

3. Stärkung vorhandener Infrastruktur

Angesichts der demografischen Entwicklung ist die Stadt Coesfeld gezwungen, die Infrastruktur insbesondere im sozialen Bereich in den nächsten Jahren weiter zurückzufahren. Dabei wurden bereits im Schulbereich Standorte benannt, die langfristig gesichert werden sollen. Eine ähnliche Entwicklung ist im Bereich Kindergärten vorherzusehen und auch für den Bereich Spielplätze stehen entsprechende Entscheidungen an. Die weiterhin von der Stadt als wichtig angesehene Infrastruktur sollte daher möglichst durch zusätzliche Ausweisung von Bauland gestärkt werden.

4. Quartiersbildung

Für die Wohnqualität und damit auch für die Vermarktung der Grundstücke ist eine Ausbildung eines eigenen Quartierscharakters von entscheidender Bedeutung. Dies kann sowohl in Anbindung an etablierte und qualitätvolle vorhandene Wohnstandorte gelingen als auch durch die Schaffung neuer Wohnstandorte mit eigener Identität.

5. Überschaubare Abschnitte

Für die Wohnqualität und die Vermarktung aber auch für die Finanzierung ist es wichtig, dass als Bauland ausgewiesene Flächen zügig in Anspruch genommen werden. Daher ist bei größeren Flächen auf eine möglichst abschnittsweise Erschließung zu achten. Insgesamt ist das Angebot so zu steuern, dass nicht erhebliches Überangebot entsteht.

6. Ökologie

Bei einer Arrondierung und Siedlungserweiterung sind ökologisch besonders wertvolle Flächen möglichst auszuklammern. Dies ist zum einen aus planerisch/ökologischen Gründen sinnvoll, andererseits aber auch aus finanziellen Erwägungen.

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten sollen die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur z.T. in dem Baugebiet selbst getroffen werden. Hierdurch können wertvolle Baulandflächen gesichert werden und sinnvolle und nachhaltige ökologische Konzepte umgesetzt werden.

7. Einordnung in die Stadtentwicklung

Projekte, die sich in wichtige sonstige stadtentwicklungspolitische Ziele einbinden, sind mit Vorrang zu verfolgen.

Folgerungen für die notwendigen Planungsschritte für den Ortsteil Lette

Legt man für den Ortsteil Lette einen der heutigen anteiligen Einwohnerzahl entsprechenden Baulandbedarf zu Grunde, sind dort bis 2010 ca. 15 % des gesamten Baulandes von 14,3 ha mit 275 WE, d.h. 2,1 ha Bruttobauland mit 40 WE neu auszuweisen. Für den Zeitraum 2011 bis 2020 ergeben sich weitere 2,3 ha mit 45 WE. Für den Ortsteil Lette sind daher mit den Baulandreserven im Bereich „Großer Esch“ (ca. 4,2 von 5,4 ha; 70 von 89 WE) und weiteren Grundstücken im Bereich Johannesschule (0,6 ha, 12 bis 14 WE) bereits ausreichende Spielräume bis 2010 und wahrscheinlich darüber hinaus gegeben. Weitere mögliche Flächen sind im Baulandbeschluss von 2002 (Vorlage 175/2002) bereits benannt worden und nach 2010 erneut zu prüfen.

Fazit und weitere Aufgaben

Auf der Grundlage der vorstehenden Kriterien sind nun für die Kernstadt Coesfeld die Möglichkeiten zur Realisierung des spezifischen Baulandbedarfs für die künftigen Baugebiete aufzuzeigen und systematisch zu bewerten. Bei der Bemessung werden vom Gesamtbedarf die rechnerisch für den Ortsteil Lette ermittelten Flächen und für die Periode 2006 bis 2010 die wahrscheinlich zu mobilisierenden Baulandvorräte (ca. 25 Grundstücke an der Loburg, ca. 10 Grundstücke Weberei und Up de Riege, weitere 15 Freibad u.a. mit insgesamt ca. 2,6 ha) abgezogen.

Für die Kernstadt Coesfeld mit den Siedlungsbereichen Brink und Goxel ergeben sich danach abschließend folgende Planungsgrößen:

- **9,6 ha für 185 WE für den Zeitraum 2006 bis 2010**
- **13,3 ha für 255 WE für den Zeitraum 2011 bis 2020**

Mit Eigentümern potentiell in Frage kommender Flächen sind erste Gespräche zu führen, um deren Mitwirkungsbereitschaft zu erfragen.

Mögliche Standorte wird die Verwaltung in der Sitzung im nichtöffentlichen Teil darstellen.