

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

Datum:
17.06.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.06.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.07.2016	Entscheidung

**78. Änderung des Flächennutzungsplans "Sommerkamp"
- 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 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft eine neue Wohnbaufläche Sommerkamp im westlichen Stadtgebiet.

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 – Wohngebiet Sommerkamp

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 verschiedene 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, ganz aktuell: B-Plan 140 Wohnquartier östlich Erlenweg). 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).

Im Frühjahr wurde 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

das Areal östlich des Erlenweges durch den Investor zusammen mit Verwaltung und Abwasserwerk am weitesten vorbereitet zum Aufstellungsbeschluss gebracht (BP Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“). 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.

Als nächstes ist das Wohngebiet Wohnbaugebiet Sommerkamp (Daruper Straße, hinter dem neuen Wohngebiet „An der Georgskapelle“), durch einen Investor in Zusammenarbeit mit der Stadt in der Entwicklung weiterbetrieben worden, sodass hier nun die weitere Bauleitplanung beginnen kann.

Hier muss als erstes die Regionalplanungsstelle Münster beteiligt werden, damit die Landesplanerische Zustimmung eingeholt werden kann. Der Bereich liegt im ASB des Regionalplanes.

Derzeit ist die Fläche des geplanten Wohngebietes im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, zukünftig soll eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 2,5 ha ausgewiesen werden. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 78. FNP-Änderung umfasst daher die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, wo bisher Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist. Er beträgt insgesamt ca 2,5 ha.

Anlagen:

- 1 Übersichtskarte mit Abgrenzung Änderungsbereich

Anlagen:

1. Übersichtsplan Abgrenzungsbereich 78. FNP-Änderung
2. Plan FNP-Änderung
3. Begründung