

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

**82. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kalksbecker Heide"
- Beschluss zur Durchführung der Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft eine neue Wohnbaufläche („Kalksbecker Heide“) im südöstlichen Stadtrandgebiet von Coesfeld.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

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

Sachverhalt:

Aufgrund des weiterhin anhaltenden Bedarfs an Bauplätzen für Einfamilienhäuser hat der Rat der Stadt Coesfeld am 16.02.2017 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. Das Gebiet wird durch den Projektträger Tenhündfeld Architekten GmbH aus Ahaus entwickelt und erschlossen. Da nun die vertraglichen Regelungen zwischen dem Projektträger und den Eigentümern der heutigen Bestandsgrundstücke abgeschlossen sind und der Stadt vorliegen, kann der Start der Planungsphase der erforderlichen Bauleitplanungen eingeleitet 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. 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.

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll nun die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Entwicklung durch die Arrondierung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand geschaffen werden.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 54 ha befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Coesfeld, unmittelbar südlich des Kalksbecker Weges und nördlich der Bundesstraße B525. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf könnten innerhalb des Gebietes ca. 75 Baugrundstücke entstehen. Dazu ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, geplant.

Im Flächennutzungsplan (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). Näheres regelt der Bebauungsplan.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Ausweisung einer neuen „Wohnbaufläche“, die der wirksame Flächennutzungsplan derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 54 ha.

Anlage:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Auszug Flächennutzungsplan