



Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

Vorl.-Nr.: 232/2003
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.01.02
Datum: 22.08.2003
Gez.: Thomas Backes

16.09.03	Bezirksausschuss				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

24.09.03	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

16.10.03	Rat				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

**Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Lette
-Grundsatzbeschluss zur Auswahl geeigneter Flächen-**

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt die Entwicklung eines neuen Baugebietes im Bereich 1 ... / im Bereich 2 ... vorzubereiten.

Begründung

Der Rat der Stadt Coesfeld hatte am 19.09.2002 Rahmenbedingungen für die Auswahl von Flächen einer künftigen Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lette beschlossen. Insbesondere wurden die finanziellen Rahmenbedingungen festgelegt, unter denen eine Entwicklung stattfinden soll.

Gleichzeitig wurden verschiedene Bereiche aufgezeigt, in denen eine Entwicklung grundsätzlich denkbar ist. Dadurch sollte insbesondere erreicht werden, dass die finanziellen Rahmenbedingungen durch Erweiterung des potentiellen Angebotes gegenüber den Grundstückseigentümern auch realisiert werden können. Eine vorzeitige Festlegung auf einen bestimmten Bereich hätte die Verhandlungsposition der Stadt erschwert.

Die Erweiterung des Ortsteils Lette wurde bereits im Gebietsentwicklungsplan mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die Erweiterung soll vorrangig im Süden des Ortsteils oder durch Nutzung ortsnaher Restflächen erfolgen.

Die Nutzung der ortsnahen Restflächen ist zeitnah nicht möglich. Die Eigentümer haben auf entsprechende Anfragen, in denen auch deutlich gemacht wurde, dass eine Entscheidung des Rates, zugunsten anderer Flächen für ihre Grundstücke eine Verplanung in nächster Zeit ausschließt, bisher nicht positiv reagiert.

Positive Reaktionen liegen aus 2 Bereichen vor. Daher sind grundsätzlich 2 Entwicklungsbereiche denkbar.

Bereich 1 / Südöstlich der B 474 / zwischen der vorhandenen Bebauung "Im Großen Esch" und der geplanten Umgehungsstraße.

Bereich 2 / Südwestlich der B 474 / angrenzend an die vorhandene Bebauung "Kreuzstraße" und "Meddingheide".

Die genaue Abgrenzung ist aus dem als Anlage beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Für die Auswahl der zukünftigen Bauflächen sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen.

1/ Flächengröße und Anzahl der möglichen Wohneinheiten

Im Bereich 1 ist die Realisierung von ca. 80 Wohneinheiten auf einer Fläche von ~ 5,5 ha möglich.

Der Bereich 2 hat eine Größe von ~ 6,5 ha. Dort können ca. 95 Wohneinheiten errichtet werden.

2/ Flächenverfügbarkeit

Um die grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen abzustimmen haben bereits umfangreiche Gespräche mit den derzeitigen Eigentümern stattgefunden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich 1 wesentlich besser darstellen. Der Eigentümer der Gesamtfläche ist mit einer Umnutzung als Wohnbaufläche einverstanden.

Im Bereich 2 sind insgesamt 10 Eigentümer beteiligt. Davon sind nur 5 zum jetzigen Zeitpunkt mit einer Veräußerung der Flächen einverstanden. Als positiver Ansatz ist festzustellen, dass die Flächen dieser 5 Eigentümer einen zusammenhängenden Bereich bilden.

3/ Städtebauliche Situation

Die Grundstücke im Bereich 1 werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Durch den Bau der Umgehungsstraße wird eine "Restfläche" entstehen, die für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet ist. Aufgrund dieser Tatsache und der räumlichen Nähe der angrenzenden Wohnbebauung ist aus städtebaulicher Sicht die Nachfolgenutzung als Wohnbauland sinnvoll. Die Bildung eines neuen Ortsrandes durch die Umgehungsstraße und durch die Lärmschutzeinrichtungen für die neuen Wohnhäuser kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich wesentlich mit gesteuert werden. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Abrundung des Ortsbildes speziell im neu entstehenden Einmündungsbereich Umgehungsstraße / Coesfelder Straße und die Gestaltung des Eingangstores zum Ortsteil Lette.

Die Flächen im Bereich 2 werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Hier gibt es jedoch keine so deutlichen Abgrenzungen. Die Bildung des neuen Ortsrandes ist mit der Situation der Flächenverfügbarkeit und der zukünftigen Nutzung der zum Teil angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe abzustimmen. Auf diesen Flächen kann es somit nur mittelfristig zu einer Lösung kommen, da aus städtebaulicher Sicht auf jeden Fall nur eine Gesamtentwicklung denkbar ist.

4/ Einschätzung der momentanen Situation und tatsächlicher Bedarf

Die Abwicklung der Bauleitplanverfahren könnte im Jahr 2003/2004 erfolgen. Derzeit ist unklar ob die staatliche Förderung für den zukünftigen Eigenheimbau in der heute bekannten Form dann noch existiert. Darüber hinaus ist zum jetzigen Zeitpunkt nur bedingt abzuschätzen, wie sich die konjunkturelle Entwicklung in diesem Sektor sein wird.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, weitere Baugrundstücke in einer überschaubaren Größenordnung zu entwickeln. Hierfür bietet der Bereich 1 mit ca. 80 Wohneinheiten die besseren Voraussetzungen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die mittelfristige Entwicklung des Bereiches 2 mit zu berücksichtigen, da letztendlich der gesamte südliche Ortsrandbereich von Lette als Einheit zu betrachten ist.

5/ Erschließung

Für den Bereich 1 liegt das Angebot eines Erschließungsträgers für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor. Das Angebot erfüllt die Bedingungen, die der Rat vorgegeben hat. Über diese Rahmenbedingungen hinaus ist die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages an die Stadt Coesfeld vorgesehen.

Anlagen:
Übersichtsplan