

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

Datum:
16.08.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	26.08.2021	Kenntnisnahme
Umweltausschuss	26.08.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planen und Bauen	26.08.2021	Kenntnisnahme
Bezirksausschuss	05.10.2021	Vorberatung
Umweltausschuss	06.10.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	07.10.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	14.10.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.10.2021	Entscheidung

Anpassung Regionalplan

Beschlussvorschlag 1:

Der von der Verwaltung erarbeitete Vorschlag für die Verortung der ASB- und GIB-Potenzialflächen soll der Regionalplanungsbehörde für die Erarbeitung des Regionalplanentwurfes mitgeteilt werden.

Sachverhalt:

In der Bezirksausschusssitzung am 26.08.21 wird die Verwaltung das Verfahren und den aktuellen Stand zur Anpassung des Regionalplans Münsterland vorstellen. Der Umweltausschuss und der Ausschuss für Planen und Bauen sind dazu eingeladen, sich in dieser Sitzung ebenfalls zum Thema zu informieren. Die Beratungen erfolgen in der Sitzungsfolge Oktober 2021.

Anlass und Verfahren zur Anpassung des Regionalplanes Münsterland

Die Bezirksregierung Münster (BRMS) als regionale Planungsbehörde ist für die Erarbeitung des Regionalplans Münsterland zuständig. Grundlage für die Aufstellung von regionalen Raumordnungsplänen ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Dieser ist 2017 neu verabschiedet und im August 2019 durch die Landesregierung modifiziert worden. Die Bezirksregierung Münster ist nun verpflichtet den Regionalplan Münsterland aus dem Jahr 2014 an den übergeordneten LEP NRW anzupassen. Die Anpassung des Regionalplanes ist ein sehr umfangreiches und mehrjähriges Verfahren, in dem die Kommunen, zahlreiche Akteure

und Institutionen beteiligt und Informationen gesammelt werden. Als Aufgabenschwerpunkte für das Anpassungsverfahren wurden dabei die Themenbereiche

- Konzept zur Sicherung von Siedlungsflächen,
- Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept,
- Abgrabungskonzept,
- klimawandelgerechter Regionalplan und
- Erneuerbare Energien

festgelegt.

Das Verfahren erfolgt nach dem „Gegenstromprinzip“. Danach entwickelt zunächst die Regionalplanung Grundsätze und Ziele, die sie dann mit den Kommunen abgleicht. Die Kommunen entwickeln auf dieser Grundlage eigene Vorstellungen. Aufgabe des anschließenden Aufstellungsverfahrens ist es, möglichst Meinungsausgleich zu erzielen. Wo dies nicht möglich ist, entscheidet der Regionalrat.

Der Planungshorizont des angepassten Regionalplans Münsterland ist auf 25 Jahre ausgelegt. Die Ziele des Regionalplanes sind für die kommunalen Planungen verbindlich, die Grundsätze sind zu beachten.

Der aktuelle Verfahrensstand kann auf folgender Seite der Bezirksregierung verfolgt werden: <https://www.giscloud.nrw.de/regionalplan-muensterland.html>.

Es sei darauf hingewiesen, dass sich das Verfahren zur Anpassung des Regionalplanes Münsterland derzeit noch im informellen Verfahren befindet (auf Behördenebenen) und ein Entwurf von der BRMS erarbeitet wird. Das formelle Verfahren mit einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung soll im nächsten Jahr starten.

Siedlungsflächenpotenzialmodell

Für die Anpassung des Regionalplanes soll ein neues Siedlungsflächenpotenzialmodell (SFPM) erarbeitet werden, um Potenzialflächen für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festzulegen. Hintergrund ist die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen sowie eine hohe Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen (Landwirtschaft, Naturschutz...). Oft können Kommunen nicht auf die im Regionalplan verorteten Flächen zugreifen, dies führt zu vielen und langwierigen Regionalplanänderungsverfahren und bedeutet einen hohen Zeit- und Personalaufwand auf allen Verfahrensebenen. Damit geht die Funktion des Regionalplans als Rahmenplan mit Gesamtstrategie für Siedlungs- und Freiraumentwicklung verloren.

Mit dem SFPM soll eine Trennung von Bedarfsberechnung und Festlegung von Siedlungsbereichen vorgenommen werden:

- Bedarfsberechnung nach Vorgaben des LEP (textliche Festsetzung)
- Bedarfsunabhängige Festlegung von Potentialbereichen (Zeichnerische Festlegung bis zum dreifachen Bedarf).

Durch die Sicherung von Potenzialbereichen für eine mögliche Siedlungsentwicklung sollen konfliktarme Flächen gesichert werden, gleichzeitig soll aber mehr Flexibilität für kommunales Flächenmanagement geschaffen und die Steuerungswirkung des Regionalplans gestärkt werden. Dabei ist es vorgesehen, dass die Kommunen im Regionalplan ASB- und GIB-Potenzialflächen darstellen, die 3x so groß sein dürfen wie der rechnerische Siedlungsbedarf. Wichtig festzustellen ist, dass dadurch nicht mehr Flächen verbraucht werden dürfen. Die Kommune bekommt durch die Potenzialflächen mehr Entwicklungsoptionen und einen besseren Verhandlungsstandpunkt gegenüber Eigentümern. Der Verbrauch richtet sich aber weiterhin nach dem berechneten Bedarf.

Um die Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe sowie die Inanspruchnahme von Flächen laufend im Blick zu behalten, wird in Zusammenarbeit zwischen Regionalplanungsbehörde und

Kommune ein **Siedlungsflächenmonitoring** betrieben (gem. § 4 Abs. 4 i. V. m. § 37 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW). Im Münsterland erfolgte 2014 der Einstieg ins Siedlungsflächenmonitoring (SFM).

Das SFM ist ein Instrument zur Erfassung und Auswertung von Daten der Siedlungsentwicklung (Erläuterungen dazu erfolgten in der PB-Sitzung am 11.03.2021). Anhand eines von der Regionalplanungsbehörde festgelegten Kriterienkatalogs werden Siedlungsflächenreserven auf Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) erfasst.

Ziele des SFM sind u.a.:

- Gewinnung belastbarer Informationen über vorhandene Flächenreserven und Entwicklungspotenziale
- Überblick über aktuelle Flächenreserven
- Aufschluss über tatsächliche Inanspruchnahmen der Reserven auf FNP-Ebene
- Nutzung der Daten um den Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen zu ermitteln

Dementsprechend dient das SFM dazu, eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Die Kommunen sind damit angehalten zunächst die vorhandenen Flächenreserven in Anspruch zu nehmen, bevor neue Flächen für Wohn- oder Gewerbegebiete entwickelt werden.

Flächenbedarfsberechnung und Potenzialflächen

Die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe und der Wirtschaftsflächenbedarfe erfolgt getrennt und basiert auf Vorgaben aus dem LEP NRW (Ziel 6.1-1).

Für die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe werden u.a. folgende Kriterien zugrunde gelegt: Neu-, Ersatzbedarf, Fluktuationsreserve, Haushaltsentwicklung der Kommunen. Grundlage sind die Prognosen in der Basisvariante von IT.NRW.

Für die Berechnung der Wirtschaftsflächenbedarfe werden u.a. folgende Kriterien zugrunde gelegt: durchschnittliche Inanspruchnahmen (p.a.) von gewerblichen Flächen nach dem SFM, diese werden mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraumes (Regionalplan Münsterland = 25 Jahre) multipliziert, um die münsterland- bzw. kreisweiten Wirtschaftsflächenbedarfe zu ermitteln. Für die Verteilung auf die einzelnen Kommunen gibt der LEP NRW weitere Kriterien vor: Zahl der Beschäftigten, zentralörtliche Bedeutung und die Wirtschaftsstruktur.

Die Bedarfsberechnung erfolgt zentral durch die Bezirksplanung. Die Kommunen haben hierauf keinen Einfluss.

Aus der vorläufigen Berechnung ergeben sich für die Stadt Coesfeld folgende Bedarfe und Potenzialflächen:

in ha	Vorläufiger Bedarf	max. Potenzialfläche 1:3
ASB/ASB-Pot/Wohnen	36	108
GIB/GIB-Pot/Gewerbe	117	351
Gesamt	153	459

Die Verwaltung schätzt die berechneten GIB-Bedarfe als ausreichend ein. Die ASB-Bedarfe sind hingegen relativ knapp.

Eine Vorgabe seitens der Bezirksregierung hinsichtlich eines einzuhaltenden der Dichtewertes für die Entwicklung von Wohnbauflächen gibt es nicht. Für die Berechnung der ASB-Bedarfe wurde für die Stadt Coesfeld ein Dichtewert von 37,5 WE/ha (Wohneinheiten pro Hektar) zugrunde gelegt. Zur Veranschaulichung: Der Dichtewert für aktuelle Wohngebietsentwicklungen in Coesfeld liegt bspw. bei dem Gebiet Kalksbeckerheide bei ca. 20,3 WE/ha (erfahrungsgemäß wird davon ausgegangen, dass in diesem Gebiet 110 WE auf 5,4 ha entstehen werden).

Annäherung zur Festlegung von Potenzialflächen

Im Mai 2020 hatte die BRMS die Stadt Coesfeld zu einem ersten Kommunalgespräch eingeladen. Hier wurden der bisherige Planungsstand und die Konzeption zum SFPM seitens der BRMS vorgestellt und im Anschluss an den Termin wurde der Kommune ein Fragebogen übersandt. Auf dieser Grundlage wurden von der Regionalplanung für das Verfahren relevante Daten und Informationen erhoben (z.B. vorhandene kommunale Konzepte, umweltrelevante Daten/Gutachten, Brachflächen, Tabuzonen...). Diese Informationen wurden von der Verwaltung weitergegeben und von der BRMS in Unterlagen zur Gesprächsgrundlage für das zweite Kommunalgespräch eingearbeitet.

Im Juni 2021 fand das zweite Kommunalgespräch statt, um auf Grundlage des neuen Siedlungsflächenpotenzialmodells Flächen zu identifizieren, die für eine künftige Siedlungsentwicklung geeignet sind. Das Ziel war es, gemeinsam Potenzialbereiche zu finden, die einerseits einen geringen Raumwiderstand aufweisen und sich andererseits z.B. aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit auch aus städtebaulicher Sicht für eine Entwicklung besonders eignen. Die Ergebnisse aus dem Gespräch werden in den kommenden Wochen mit der BRMS noch einmal im Detail besprochen, bevor die Flächen in die weitere Vorbereitung des Planentwurfs einfließen.

Im Rahmen der Gebietsbetrachtung wurden verschiedene **Ausschluss- und Abwägungskriterien**, die einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen oder die im Zuge des Regionalplanverfahrens einer Abwägung bedürfen, berücksichtigt. Hierzu hat die BRMS alle relevanten Kriterien zusammengetragen und mit der Verwaltung erörtert. Diese Kriterien dienen als Grundlage um auf Planungsebene der Regionalplanung zu erkennen, welche Flächen sich für eine Entwicklung nicht (Ausschlusskriterium), bedingt (Abwägungskriterium) oder gut (konfliktarm) eignen.

Zu den Ausschlusskriterien für eine Siedlungsentwicklung gehören: Natur- und Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Wasserschutzgebiete Zone 1 und 2, Überschwemmungsbereiche, Windkonzentrationszonen und Windenergiebereiche, BSAB (Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze).

Während eine Entwicklung in den Bereichen mit o.g. Kriterien nicht möglich ist, gibt es weitere zu betrachtende Kriterien die eine Entwicklung nicht direkt ausschließen, die aber einer Abwägung bedürfen (Vergleichbar mit Bauleitplanverfahren). Im Einzelfall ist also abzuwägen, in wie weit ein Kriterium beeinträchtigt wird und/oder ob eine Entwicklung unter Einhaltung von bestimmten Vorgaben oder durch Ausgleichsmaßnahmen möglich ist. Zu den Abwägungskriterien gehören: Bereiche zum Schutz der Natur (BSN), Waldbereiche, Bereiche zum Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Wasserschutzgebiet Zone 3, Windenergiebereiche 1000m Puffer, Windkonzentrationszonen 1000m Puffer, Puffer um Freileitungen und Fernleitungen, Rohstoffreserven. Die Abwägung dieser Punkte findet im Rahmen des formellen Verfahrens statt.

Weiter hat die Bezirksregierung auch die Lage der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt und weiterer Infrastrukturen (Haltepunkte ÖPNV), um besonders geeignete Flächen zu identifizieren, die sich durch eine gute Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen auszeichnen.

Vorstellung einzelner Flächen

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausschluss- und Abwägungskriterien und der Abstimmung mit der Bezirksregierung, hat die Verwaltung intern weitere Punkte hinsichtlich Erschließung, Entwässerung, Bodeneigenschaften, Eigentumsverhältnisse oder auch Erreichbarkeiten überprüft.

Da die Bezirksplanung nur Kriterien auf regionalplanerischem Maßstab zugrunde legen kann, hat die Verwaltung versucht, die Eignung der Flächen in Bezug auf weitere Kriterien abzuschätzen. Dies sind z.B. eine Einschätzung der Entwickelbarkeit der Flächen,

Immissionsvorbelastungen, voraussichtlicher Erschließungsaufwand, Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe u.a..

Daraus sind, unter Bezugnahme der maximalen Größe der Potenzialflächen, die in der Anlage 1 verorteten ASB- und GIB-Potenzialflächen entstanden. Die ausgewählten Flächen liegen in keinem Bereich mit Ausschlusskriterium. In der Übersichtstabelle (Anlage 2) werden die einzelnen Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile für eine Entwicklung beschrieben und die betroffenen Abwägungskriterien dargestellt.

In dem erarbeiteten Vorschlag sind rd. 111 ha an ASB-Potenzialflächen (die BRMS wird die Ausgestaltung der Flächen an die zugestandenen 108 ha ASB-Potenzialflächen anpassen) und rd. 233 ha an GIB-Potenzialflächen verortet.

Neben der Darstellung der Potenzialflächen sollen zwei ASB-Bereiche, die im Regionalplan bereits enthalten sind zurückgenommen werden. Hierbei handelt es sich um Flächen die langfristig nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen und planungsrechtlich nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind:

- Fläche westl. Thors Hagen mit 2,7 ha
- Fläche westl. vom Baugebiet Nord-West mit 2,6 ha

Diese Flächen sollen zukünftig als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dargestellt werden.

Verteilung der Potenzialflächen Coesfeld und Lette

In dem Ortsteil Lette konnte verhältnismäßig nur eine geringe GIB-Potenzialfläche dargestellt werden. In den letzten Jahren wurde aufwendig untersucht, wo eine Gewerbegebietsentwicklung in Lette möglich ist. Dabei mussten die Flächen nördlich der Bruchstraße zwischen Bahngleisen und bestehendem Gewerbegebiet aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse ausgeschlossen werden. Für den Bereich süd-/südwestl. des GWG „Königsbusch“ musste aufgrund einer Machbarkeitsstudie leider die Unwirtschaftlichkeit einer Flächenentwicklung festgestellt werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung von neuen GIB-Flächen sich laut LEP NRW an bestehende GIB-Flächen anschließen muss.

Für den Ortsteil Lette beträgt unter Berücksichtigung des Bevölkerungsanteils von ca. 14,5 % (5.298) an der Gesamtbevölkerung der Stadt Coesfeld (36.778) der Anteil des Siedlungsflächenbedarfs 5,2 ha von 36 ha, der Anteil der ASB-Potenzialflächen damit maximal 15,7 ha. Dabei ist schon berücksichtigt, dass der Ortsteil im Einvernehmen zwischen Regionalplanungsbehörde und Stadtverwaltung aufgrund der guten Infrastrukturausstattung als zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich (zASB) festgelegt wird.

Wenn für die Kernstadt allerdings nur die bisher vorgesehenen 83 ha statt der dem Anteil an der Gesamtbevölkerung entsprechenden 92,3 ha Potenzialflächen dargestellt werden, ergibt sich für den Ortsteil Lette ein Potenzial von 25 ha.

Die Verwaltung hat für den Ortsteil Lette 4 ASB-Entwicklungsoptionen mit Teilflächen von 5,5 ha, 5,2 ha, 7,5 ha und 9,5 ha, damit einer Gesamtfläche von 27,7 ha ermittelt. Das liegt erheblich über den dem Ortsteil aufgrund des Bevölkerungsanteils zuzuordnenden Anteilen. Die Verwaltung hält dies dennoch für vertretbar, da die Darstellung der GIB-Potenzialflächen in Lette anteilig geringer ausfällt und die Entwicklung von nichtstörendem Gewerbe auch in ASB-Flächen möglich ist. Außerdem handelt es sich zunächst nur um die Verteilung der Potenzialflächen, die nicht bedeuten muss, dass die tatsächlichen Bedarfe später im gleichen Verhältnis umgesetzt werden müssen. Durch die Festlegung der Potenzialflächen in Lette entfallen umgekehrt keine zusätzlichen ASB-Potenzialflächen in der Kernstadt Coesfeld, die anstelle einer Fläche in Lette festgelegt worden wären. Maximal würden einzelne Flächen etwas größer ausfallen.

Die ASB-Potenzialflächen wurden unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe des Regionalplans bereits knapp bemessen, um möglichst viele Optionen zu eröffnen. Von einer Reduzierung einzelner Flächen zur Vergrößerung anderer sollte abgesehen werden, denn es ist zu beachten, dass eine Mindestgröße für die wirtschaftliche Umsetzung gegeben sein muss.

Die Verwaltung empfiehlt die dargestellten Vorschläge zur Verortung von ASB- und GIB-Potenzialflächen an die BRMS zur Erarbeitung des Regionalplanentwurfes zu schicken.

Wichtiger Hinweis:

Die Anpassung zum Regionalplan Münsterland befindet sich aktuell in einem informellen Verfahrensstand in dem ein Entwurf erarbeitet wird. Die verorteten Potenzialflächen stellen lediglich einen Planungsvorschlag der Kommune und dementsprechend keinen Endstand dar und Änderungen durch die Bezirksplanungsbehörde im Erarbeitungsverfahren oder durch den Regionalrat während des formellen Beteiligungsverfahrens sind jederzeit möglich.

Anlagen:

Übersichtsplan Anpassung Regionalplan: Vorschlag ASB-/GIB-Potenzialflächen

Übersichtstabelle Vorschlag ASB-/GIB-Potenzialflächen