



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Bürgermeister
der Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
- Planung, Bauordnung, Verkehr -
Postfach 1843
48638 Coesfeld

ü. d. Landrat
des Kreises Coesfeld

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Gewerbegebiet Südost III"

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 (1) LPIG

1. Ihr Schreiben vom 4.10.2011
2. Gespräch am 24.02.2011 bei der IHK Nord Westfalen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Coesfeld hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Möbelmarktes um 5.000 qm auf künftig max. 22.000 qm zulässige Verkaufsfläche zu schaffen.

In den textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Gewerbegebiet Südost III" wird der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 6% beschränkt, wobei die Verkaufsflächen der einzelnen zulässigen Sortimente

- Glas/Porzellan/Keramik auf max. 425 qm
- Wohneinrichtungsbedarf auf max. 300 qm
- Haushaltswaren (Hausrat) auf max. 220 qm
- Heimtextilien auf max. 110 qm
- Haus- /Bett- /Tischwäsche auf max. 110 qm und
- Bettwaren auf max. 210 qm

nicht überschreiten dürfen.

17. November 2011

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

32.2.1.1 COE

Auskunft erteilt:

Frau Greiwe

Durchwahl:

411-1408

Telefax: 411-81408

Raum: 218

E-Mail:

gundhilde.greiwe
@brms.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

48143 Münster
Telefon: 0251 411-0
Telefax: 0251 411-2525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:

Domplatz: Linien 1, 2, 10, 11,
12, 13, 14, 22

Bezirksregierung II:
(Albrecht-Thaer-Str. 9)
Linie 17

Bürgertelefon:
0251 411 – 4444

Schultelefon:
0251 411 - 4113

Grünes Umweltschutztelefon:
0251 411 – 3300

Konto der Landeskasse:
WestLB AG

BLZ: 400 500 00 bis 31.12.11
Konto: 61 820
IBAN : DE65 4005 0000 0000
0618 20
BIC : WELADE3M

ab 01.01.2012

BLZ: 300 500 00
Konto: 61 820
IBAN : DE24 3005 0000 0000
0618 20
BIC : WELADED3





Darüber hinaus ist innerhalb des Möbelhauses ein Leuchtenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 255 qm zulässig.

Seite 2 von 3

Die Planung erfolgt vor dem Hintergrund der Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld (Stand: 16.03.2011).

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist. Insofern müssen die Grundsätze des § 24a LEPro bei der landesplanerischen Beurteilung Berücksichtigung finden.

Ebenfalls sind die Ziele des gültigen Regionalplans zu beachten und die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen fortgeschriebenen Regionalplans als sonstiges Erfordernis gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Die Aussage des § 24a Abs. 1 LEPro, nach der Sondergebiete für einzelhandelsrelevante Vorhaben nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) ausgewiesen werden dürfen, wird modifiziert durch die Aussage in § 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro, nach der Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von ZVB ausgewiesen werden dürfen, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt (so auch Ziel 4 des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans) und
- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10% der Verkaufsfläche beträgt, jedoch nicht mehr als 2.500 qm.

Zur vorgelegten Planung ist vor diesem Hintergrund Folgendes zu sagen:

1. Der Standort der Planung ist sowohl im geltenden Regionalplan als auch im derzeit sich in Aufstellung befindlichen fortgeschriebenen Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Dies entspricht weder § 24a Abs. 3, Spiegelstrich 1 LEPro als Grundsatz der Raumordnung noch Ziel 4 des sich in Aufstellung befindlichen fortgeschriebenen Regionalplans als sonstiges Erfordernis der Raumordnung.



Sollte die Stadt Coesfeld die vorgelegte Planung trotzdem weiter verfolgen, so reicht die Erläuterung in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Gewerbegebiet Südwest III" S. 6, Abschnitt 4 nicht aus, da die Aussagen sich ausschließlich auf den geltenden Regionalplan beziehen.

Im derzeit sich in Aufstellung befindlichen fortgeschriebenen Regionalplan ist im Hinblick auf großflächigen Einzelhandel das Ziel 4 formuliert, welches bei der vorgelegten Planung als sonstiges Erfordernis der Raumordnung Berücksichtigung finden muss. Eine inhaltliche Aufarbeitung dieser Aussagen hat demnach im Rahmen einer Abwägung noch zu erfolgen.

2. Auf Grundlage einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente detailliert festgesetzt. Da die Summe dieser Verkaufsflächen nur 7 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt, ist § 24a Abs. 3 Spiegelstrich 2 LEPro als Grundsatz der Planung eingehalten.

Abschließend stelle ich daher fest, dass dem vorgelegten Bebauungsplan keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, aber nicht alle Grundsätze der Raumordnung Berücksichtigung finden.

Im Hinblick auf das Verfahren, einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufzustellen, verweise ich auf das Telefonat von Herrn Schmitz mit meiner Kollegin Frau Grewe (Dezernat 35 - Städtebauförderung) am 07.11.2011.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Gudhilde Grewe