

Entwurf/erstellt von: Grei
Az.: 32.2.1.1 COE
Bearb.1: Frau Greiwe
E-Mail: gundhilde.greiwe@bezreg-muenster.nrw.de
Haus:
Kopf: BR Münster

11.April 2014

Raum: 312
Tel.: 1408
Fax: 81408

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

nachrichtlich per Mail
an den
Landrat des Kreises Coesfeld
als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG)

Bebauungsplan Nr. 121/2 Coesfelder Promenade "Schützenwall / Südwall" der Stadt Coesfeld

Ihr Schreiben vom 11.02.2014, Az.: ohne

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes den Prozess der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere, hier der Bereich der Promenade (Schützenwall / Südwall), unter Berücksichtigung der besonderen historischen und verkehrlichen Situation verträglich zu steuern. Das ca. 11,5 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der historischen Innenstadt.

Im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland - ist das Plangebiet als "Wohnsiedlungsbereich" (WSB) dargestellt.

Im aufgestellten Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem dargestellten "Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz" (BGGS) bzw. Vorranggebiet Grundwasser- und Gewässerschutz.

Der aufgestellte Regionalplan befindet sich z.Z. im Anzeigeverfahren, seine Ziele sind "in Aufstellung befindliche Ziele", die bis vor Bekanntmachung als sonstiges Erfordernis (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) in der kommunalen Abwägung **zu berücksichtigen** (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG) sind. Vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Regionalplans an (ab Bekanntmachung) werden die Vorgaben des diesbezüglichen Ziels (Ziel 32 in der aufgestellten Fassung, Ziel 28 in der redaktionell überarbeiteten Ausfertigung des Regionalplans) **zu beachten** sein. Insbesondere wird dann gelten, dass wegen der Überlagerung des Vorranggebiets mit dem Siedlungsbereich in der Bauleitplanung verbindliche Regelungen gegen Wassergefährdungen und für die Gewährleistung der natürlichen Grundwasserneubildung zu treffen sind (Ziel 32.2 in der aufgestellten Fassung, Ziel 28.2 in der redaktionell überarbeiteten Ausfertigung des Regionalplans).

Daher bitte ich darum, den aktuellen Bebauungsplanentwurf entsprechend zu überarbeiten und konkrete verbindliche Festsetzungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten oder - was bis zum Inkrafttreten des Regionalplans zulässig wäre - sich im Rahmen der Abwägung mit dem o. g. Ziel auseinanderzusetzen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Hinsichtlich der Festsetzung in Blatt I von Flächen als MK (Kerngebiete) gibt es aus raumordnerischer Sicht folgende Aspekte zu beachten:

Wegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird auch § 11 Abs. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Nach dieser Vorschrift sind in Kerngebieten auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig. Eine Beschränkung auf bestimmte Sortimente - etwa nicht zentrenrelevante Sortimente - enthält o.a. Vorschrift nicht.

Die hier einschlägigen raumordnerischen Vorgaben für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel enthält der LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Für Ihre Bauleitplanung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Ziel 1 (Standort des Vorhabens im Allgemeinen Siedlungsbereich),
- Ziel 2 (Lage im zentralen Versorgungsbereich) und
- Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot).

Da der gesamte Innenstadtbereich von Coesfeld im Regionalplan Münsterland als ASB dargestellt ist, wäre Ziel 1 bei der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eingehalten.

Des Weiteren liegen die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Kerngebiete weitestgehend innerhalb des in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld (Stand: 28.10.2010) festgelegten zentralen Versorgungsbereichs.

Sofern die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs durch eine Kerngebietsfestsetzung verläuft, ist darauf hinzuweisen, dass im Kerngebiet generell planungsrechtlich großflächiger Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente möglich ist. Dies gilt dann auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und konterkariert ggf. Zielsetzungen, die mit der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden sind.

Außerdem kann dann - wenn Teile des Kerngebiets außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen - ein Verstoß gegen Ziel 2 des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vorliegen. Denn dieses Ziel schreibt vor, Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken.

Ich empfehle daher zu prüfen, ob die gesamte Kerngebietsfestsetzung in den ZVB einbezogen werden kann und dies anschließend per Ratsbeschluss abzusichern oder ob in den Teilen des Kerngebiets, die außerhalb des ZVB liegen, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen sind.

Darüber hinaus wird in den Erläuterungen zu Ziel 3 des LEP das Beeinträchtungsverbot konkretisiert und im Hinblick auf eine Kerngebietsfestsetzung vorgegeben: "Bei allgemeinen Kerngebietsausweisungen ohne konkret anstehende Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Auswirkungen dieser Bauleitplanung durch eine "Worst-Case-Betrachtung" zu ermitteln."

Sollte die Stadt Coesfeld an den Kerngebietsfestsetzungen festhalten, so hat noch eine entsprechende Worst-Case-Analyse zu erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Knebelkamp

- 2) Frau Gellenbeck vor Abgang zur Kenntnis, insbes. wg. des ersten Absatzes auf dieser Seite
- 3) Herrn Weenink zur Mitzeichnung
- 4) Frau Böhm Sk. + z. d. A.