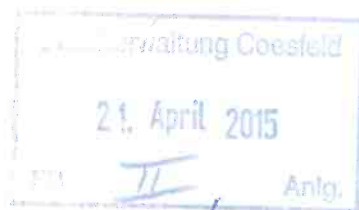




Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Bürgermeister
der Stadt Coesfeld
Postfach 1843
48638 Coesfeld



per Mail an den
Landrat des Kreises Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 113.2 "SO-Gebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525"

Landesplanerische Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß
§ 34 LPIG

Ihr Schreiben vom 05.03.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.03.2015 bittet die Stadt Coesfeld um landesplanerische Einschätzung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113.2 "SO-Gebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525". Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Fahrradmarktes mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 880 qm auf künftig max. 1.400 qm geschaffen werden, wobei Randsortimente in einem Umfang von 7% (98 qm) der Gesamtfläche zugelassen werden.

Die Stadt Coesfeld hat bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes die Coesfelder Sortimentsliste festgelegt, die vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Das Sortiment "Fahrräder und Zubehör" wurde in dieser Liste als nicht zentrenrelevant klassifiziert.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Aus landesplanerischer Sicht sind bei der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel "Fahrradhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO folgende Ziele und Grundsätze des seit dem 13.07.2013 in Kraft getretenen Sachlichen Teilplan - Großflächiger

17. April 2015
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
32.2.1.1 COE

Auskunft erteilt:
Frau Greiwe

Durchwahl:
411-1408

Telefax: 411-81408

Raum: 312

E-Mail:

joerg.knebelkamp
@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

Grünes Umweltschutztelefon:
0251 411 - 3300

Konto der Landeskasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)

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

Gläubiger-ID
DE59ZZZ00000094452



Einzelhandel des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

Seite 2 von 4

Ziel 1: Standorte für großflächigen Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**Grundsatz 4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente:
Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Ziel 5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- *der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10% der Verkaufsfläche beträgt und*
- *es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

**Grundsatz 6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente:
Verkaufs-fläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Da die Nachbarkommunen Billerbeck, Nottuln, Dülmen und Reken in ihren örtlichen Sortimentslisten das Sortiment "Fahrräder und Zubehör" als zentrenrelevant definiert haben, ist insbesondere die Beachtung von Ziel 3 zu dokumentieren.

Bewertung der Beachtung bzw. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

Der Standort der Planung ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Ziel 1 ist somit beachtet.

Den Planungsunterlagen ist eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes beigelegt. Mögliche Auswirkungen werden hier im Kontext zu den oben aufgeführten Zielen aufgezeigt und analysiert. Insbesondere findet in den Kapiteln 5.2 und 5.3 eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Zentren der benachbarten Kommunen statt.

Es wird gutachterlich plausibel dargelegt, dass die Ziele 3 und 5 der Raumordnung beachtet sind, wenn die max. Verkaufsfläche eine Größenordnung von 1.400 qm nicht überschreitet.

Darüber hinaus wird dargelegt, dass das Erweiterungsvorhaben mit Grundsatz 4 des LEP zwar nicht kongruent ist, ein Abweichen von diesem Grundsatz aber vertretbar ist, weil weder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung noch auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Grundsatz 6 wird eingehalten.

Fazit:

Abschließend komme ich zu dem Ergebnis, dass es keine Ziele der Raumordnung gibt, die der Planung entgegenstehen.



Hinweis:

Seite 4 von 4

Sie beabsichtigen im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche darzustellen. Bauflächen bezeichnen die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO).

Im Einzelhandelserlass NRW heißt es in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben in Kapitel 4.2.3: "Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollten - nur unter diesem Gesichtspunkt - im Flächennutzungsplan nicht nur Bauflächen, sondern bereits Baugebiete dargestellt werden."

Ich empfehle daher für die Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung eines Sondergebietes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Greiwe'. The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Gundhilde Greiwe