

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

Datum:  
04.08.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	17.08.2023	Vorberatung
Umweltausschuss	23.08.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	24.08.2023	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	31.08.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.09.2023	Entscheidung

## Regionalplanänderungsverfahren: Änderung ASB-Potenzialflächen in Lette

### Beschlussvorschlag 1:

Der ASB-Rücknahme im Bereich Galgenhügel wird zugestimmt unter der Voraussetzung,

- dass eine Entwicklung des Grundstücks Flur 24, Flurstück 240 an der Osterwicker Straße (potenzieller Kitastandort) gesichert ist, entweder im Rahmen der Unschärfe des Regionalplans oder durch eine geringfügige ASB-Erweiterung.
- dass eine Erholungs- und Freizeitnutzung ohne massive bauliche Anlagen möglich ist.

### Beschlussvorschlag 2:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Regionalplanänderung Münsterland soll der von der Verwaltung erarbeitete Vorschlag zur Änderung der ASB-Potenzialflächen im Ortsteil Lette bei der Bezirksregierung eingereicht werden.

### Sachverhalt:

Mit Beschluss des Regionalrats vom 16.12.2019 erging der Auftrag an die Regionalplanungsbehörde zur Anpassung des Regionalplan Münsterland an den Landesentwicklungsplan NRW. In mehreren Abstimmungen erörterte die Planungsbehörde mit den Kommunen vorrangig die zukünftigen Potentialflächen für die Allgemeinen Siedlungsbereiche und Gewerbe- und Industriebereiche, die das 3-fache des errechneten Potentials umfassen darf.

Am 28.10.2021 hat der Rat der Stadt Coesfeld (Vorlage 233/2021) dazu folgenden Beschluss gefasst:

„Der von der Verwaltung erarbeitete Vorschlag für die Verortung der ASB- und GIB-Potenzialflächen soll der Regionalplanungsbehörde für die Erarbeitung des Regionalplanentwurfes mitgeteilt werden.“ Die Bezirksregierung Münster hat die Vorschläge der Stadt Coesfeld überwiegend für den Entwurf der Regionalplanänderung übernommen.

Derzeit befindet sich die Änderung des Regionalplans Münsterland im formellen öffentlich Beteiligtenverfahren. Die Planunterlagen liegen zwischen dem 06. März bis einschl. 30.

September 2023 aus. Während dieses Zeitraumes werden die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gem. § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 13 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) beteiligt.

Bei der Prüfung des Regionalplanentwurfs sind zum einen aus Sicht der Verwaltung redaktionelle Fragen bzw. Unstimmigkeiten offensichtlich geworden, die an die Bezirksregierung herangetragen wurden, aber bisher nicht beantwortet wurden. Diese Themen konnten in Gesprächen noch nicht abschließend geklärt werden, führen aber nicht zu Anregungen oder Bedenken, die für Stellungnahme an die Bezirksregierung beschlossen werden müssten:

### **Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz**

Die zeichnerische Darstellung wurde im Westen aufgrund von aktuellen geologischen Erkenntnissen zurückgenommen. Bislang überlagerte der Bereich große Teile des Siedlungsgebietes bis zur B474, dieser ist im Regionalplanentwurf bis ungefähr zur Friedrich-Ebert-Str. / Laurentiusstraße / Kalksbecker Weg zurückgenommen worden. Die Abgrenzungen im Norden, Süden und Osten sind nahezu identisch geblieben. Die mittelfristige Neufassung der Wasserschutzzonen ist angekündigt.

### **Darstellung aktueller Gewerbegebiete „Letter Bülden“ und „westl. Mühle Krampe“**

Das neue Gewerbegebiet „Letter Bülden“ wird im Regionalplanentwurf als Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) dargestellt. Da die 86. Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig ist und die Flächen zu großen Teilen bereits bebaut werden, dürfte die Fläche nicht mehr als Potenzialfläche dargestellt werden.

Die Fläche in dem das neue Gewerbegebiet „westl. Mühle Krampe“ in Lette wird im Regionalplanentwurf als AFAB dargestellt. Im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung wurde mit der Bezirksregierung besprochen die Fläche bei der Regionalplananpassung zu berücksichtigen und dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zuzuführen.

### **Brink Biomassekraftwerk / Bereich für erneuerbare Energien**

Im nördlichen Stadtgebiet wurde im Regionalplanentwurf „GIB-Z-EE Standort Coesfeld-Höven“ (GIB mit zweckgebundener Nutzung: Standort für den Verbund erneuerbarer Energien) grenzübergreifend zu Rosendahl festgelegt.

#### **Ziel VI.1-22 GIB-Z-EE am Standort der ehemaligen Deponie Coesfeld-Höven**

*„Innerhalb des im Regionalplan festgelegten GIB-Z-EE auf dem Gebiet der Kommunen Coesfeld und Rosendahl ist nur die Errichtung einer Kombination von*

- *Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Erforschung und Entwicklung erneuerbarer Energien sowie deren Speicher,*
- *Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff - sofern am jeweiligen Standort fachrechtlich genehmigungsfähig - und*
- *Einrichtungen, Anlagen und Betriebe, die in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem Energiepark stehen,*

*zulässig.“*

#### **Begründung zu Ziel VI.1-22:**

*„Der Standort der ehemaligen Siedlungsabfalldeponie Coesfeld-Höven (Deponieklasse II) auf den Gebieten der Kommunen Coesfeld und Rosendahl befindet sich in der Stilllegungsphase. Auf dem Deponiekörper sollen auf den nördlichen und westlichen Flanken Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet werden. Diese werden im Regionalplan als GIB-Z-EE festgelegt.*

Unmittelbar westlich und südlich an den Deponiekörper angrenzend werden Abfallbehandlungsanlagen des Kreises Coesfeld (Biogasaufbereitungsanlagen) betrieben. Nach Ziel 8.3-2 LEP NRW ist dieser Bereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit der Zweckbindung "Abfallbehandlungsanlagen" im Regionalplan festgelegt.

Eine durch das Land Nordrhein-Westfalen geförderte Machbarkeitsstudie zu einer Power-to-Gas-Anlage in der Biogasaufbereitungsanlage der Deponie Coesfeld-Höven hat erste positive Ergebnisse erzielt. An dem Standort soll daher in die Wasserstoffproduktion eingestiegen werden. Im Unterschied zu den meisten Power-to-Gas-Konzepten soll für die Produktion von Wasserstoff zu 100 % regional erzeugte erneuerbare Energie verwendet werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Planung wird der bisher als GIB-Z mit der Zweckbindung „Abfallbehandlungsanlagen“ festgelegte Standort um die Zweckbindung bzw. das Planzeichenpiktogramm „Standort für den Verbund erneuerbarer Energien“ ergänzt. Zugleich ist der Bereich in nordwestlicher Richtung um den Standort einer ehemaligen Ziegelei erweitert worden, um die Ansiedlung weiterer mit dieser Nutzung in einem funktionalen Zusammenhang stehender Anlagen zu ermöglichen.“

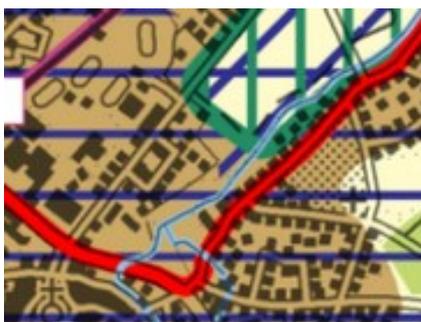
Auf Coesfelder Gebiet befindet sich westlich der Abfallbehandlungsanlage die ehemalige Ziegelei Kuhfuss, für diesen Bereich hat die Stadt Coesfeld 2019 den Bebauungsplan Nr. 149 „SO-Gebiet Biomassekraftwerk Brink“ aufgestellt. Da ein konkretes Vorhaben noch nicht umgesetzt ist, die thematische Ausrichtung aber in den Bereich des GIB-Z-EE passt, wird die Möglichkeit einer Aufnahme mit der Bezirksregierung erörtert.

Sollten sich aus diesen Prüfaufträgen an die Bezirksregierung notwendige Konsequenzen nach Auswertung aller Rückmeldungen an Regionalplanungsstelle ergeben die eines Ratsbeschlusses bedürfen, werden die Ausschüsse und der Rat neu beteiligt.

Über diese vorgenannten Themen hinaus gibt es zwei Punkte, die als Anregungen oder Bedenken für eine Stellungnahme im Rahmen der aktuellen Beteiligungsmöglichkeit an die Bezirksregierung beschlossen werden müssten:

### **Bereich Galgenhügel:**

Hier wurde die Fläche „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) zurückgenommen und im Entwurf als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.



Bestand



Planung

Da sich der Bereich Galgenhügel teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100) befindet, ist die Rücknahme auf die textliche Festlegung mit dem **Ziel IV.8-2 Überschwemmungsbereiche** im Regionalplanentwurf zurückzuführen:

„(1) Die im Regionalplan festgelegten Überschwemmungsbereiche des Plangebiets sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.

(2) In den Überschwemmungsbereichen sind alle Nutzungen untersagt, die den Abfluss behindern und die Funktion der Retentionsräume gefährden.

(3) Bei ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist auf den notwendigen Hochwasserschutz sowie die Wiederherstellung und die Entwicklung eines naturnahen Gewässers und seiner Auen hinzuwirken. Dies gilt auch für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

(4) Siedlungsbereiche, die innerhalb von Überschwemmungsbereichen festgelegt sind, dürfen nur nach wirksam durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt werden.“

#### Erläuterung und Begründung zu Ziel IV.8-2 Überschwemmungsbereiche:

„Im Regionalplan sind die Bereiche, die statistisch etwa einmal in 100 Jahren überflutet werden, als Überschwemmungsbereiche festgelegt. Auch in Bereichen, in denen aufgrund des regionalplanerischen Maßstabs die Überschwemmungsbereiche nicht dargestellt werden können, gelten die Ziele und Grundsätze des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Als Grundlage der regionalplanerischen Festlegung dienen die vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Stand: 06/2021) sowie alle Gebiete, die darüber hinaus in den Hochwassergefahren- und -risikokarten (Stand: 2. Umsetzungszyklus 2019 – 2025) als Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz mit einer hohen (10- bis 50-jährliches Hochwasser) oder mittleren (100-jährliches Hochwasser) Wahrscheinlichkeit bewertet werden. Darüber hinaus wurden raumbedeutsame Hochwasserrückhaltebecken in die Festlegung als Überschwemmungsbereiche einbezogen und Flächen ermittelt, die optional zur Rückgewinnung von Retentionsraum in Frage kommen.

Die Bauleitplanung hat sicherzustellen, dass innerhalb von Überschwemmungsbereichen keine neuen Baugebiete ausgewiesen oder Satzungen nach dem Baugesetzbuch erlassen werden. In Flächennutzungsplänen dargestellte Siedlungsflächen, die noch nicht realisiert oder in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind, dürfen nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, sondern sind wieder dem Retentionsraum zur Verfügung zu stellen. Siedlungsentwicklung ist nur im Rahmen der Ausnahmeregelungen des § 78 und § 78a WHG in Verbindung mit § 84 LWG NRW zulässig. [...]“

Die Verwaltung kann dieser Begründung folgen und stimmt der ASB-Rücknahme im Grundsatz zu, nachdem auch die 2018 initiierte Überarbeitung des 1986 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Galgenhügel“ mit III-geschossigen Mehrfamilienhäusern aufgrund der weiter schwierigen Baugrund- und Erschließungsverhältnisse seit 2021 mehr nicht weiterverfolgt wurde. Selbst durch die Umsetzung der WRRL und der Verbesserung des Hochwasserschutzes im Bereich Fürstenwiesen, werden Teilbereiche des Galgenhügels weiterhin im Überschwemmungsgebiet liegen. Die Stadt hat die Grundstücke des ehem. Vorhabenträgers erworben vor dem Hintergrund dort keine Wohnbaulandausweisung mehr zu verfolgen. Die Fläche soll nutzbar gemacht werden für eine stadtnahe Erholungsfläche, Schrebergärten etc. und die städtebaulich wichtige Fuß- und Radwegeverbindung und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung bzw. Sicherung entlang der Uferzonen des Brinker Baches und der Berkel.

Trotz der grundsätzlichen Zustimmung zur Herausnahme wegen des Verzichts auf Wohnbaulandausweisung soll parallel mit der Bezirksregierung besprochen werden, inwieweit Freizeit- und Erholungsfunktionen im AFAB möglich sind. Hier wären keine großvolumigen baulichen Anlagen angedacht, aber z.B. die Anlage von Spielbereichen etc. Ziel wäre eine Ausweisung im Flächennutzungsplan als Grünfläche.

Zudem soll die Zusicherung eingeholt werden, dass das Grundstück an der Osterwicker Straße (Flur 24, Flurstück 240), welches für einen potenziellen Kitastandort angedacht ist, noch dem ASB zugeordnet ist und im Rahmen der Unschärfe in geplanten Sinne bebaut werden könnte. Durch die neue Abgrenzung des ASB liegt das Grundstück nur noch teilweise hierin. Sonst müsste hier eine wenn auch nur geringfügige Erweiterung des ASB gefordert werden.

Als Konsequenz aus der AFAB-Darstellung folgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbereich) und eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Galgenhügel“ einschließlich des 2017 gefassten Änderungsbeschlusses seitens der Stadt Coesfeld durchzuführen ist.

### **Änderung der ASB-Potenzialflächen im Ortsteil Lette**

Die zum Beschluss anstehende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (s. Vorlage 170/2023 in gleicher Sitzung) beinhaltet u.a. eine Erweiterung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches in Lette in nordwestliche Richtung. Grund hierfür ist eine an den bestehenden Edeka-Markt grenzende Potenzialfläche, für die ein konkretes Ansiedlungsinteresse seitens eines Drogerie- und Discountmarktes besteht. Durch diese Erweiterung liegt die Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette. Im derzeit gültigen Regionalplan Münsterland ist die Fläche als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt. Um einzelhandelsbezogene Entwicklungen auf der ausgewiesenen Potenzialfläche realisieren zu können, ist eine Ausweisung der Fläche wie auch des nördlich angrenzenden Umfelds als ASB bzw. ASB-Potenzialfläche Voraussetzung. Um den Zielen des LEP NRW gerecht zu werden, ist die Entwicklung weiterer Versorgungsstrukturen an diesem Standort in die Siedlungsentwicklung Lettes einzubinden. Das heißt, dass auch eine flankierende Wohn- oder Mischbauentwicklungen mindestens zeitgleich zu verwirklichen ist, damit der zentrale Versorgungsbereich auch weiterhin vollständig in integrierter Lage liegt. Die sich durch einen potenziellen Discount- und Drogeriemarkt sowie anschließender Wohnbaulandentwicklung ergebende Fläche beläuft sich auf rd. 2 ha ASB-Potenzialfläche.

In dem o.g. Entwurf zur Regionalplanänderung ist diese Fläche bislang nicht als ASB-Potenzialfläche berücksichtigt. Dies ist seitens der Stadt Coesfeld in der Stellungnahme zum formellen Beteiligungsverfahren zu beantragen. In diesem Rahmen müssen die im Änderungsentwurf zum Regionalplan bereits berücksichtigten ASB-P Flächen im Ortsteil Lette reduziert bzw. getauscht werden, um die maximal zulässige ASB-Potenzialflächendarstellung für die Stadt Coesfeld nicht zu überschreiten.

Die ASB-Potenzialflächen sollen, aufgeteilt auf zwei Flächen, im Ortsteil Lette reduziert werden. Zum einen wird vorgeschlagen die ASB-Potenzialfläche COE-COES-005 im Osten um 1 ha (von 9 ha auf 8 ha) zu reduzieren. Zum anderen soll von der ASB-Potenzialfläche COE-COES-013 im Westen 1 ha reduziert werden. Da sich diese Fläche direkt neben der GIB-Potenzialfläche COE-COES-014 befindet und die GIB-Potenzialflächen für das Stadtgebiet Coesfeld noch nicht vollständig ausgeschöpft sind, soll die reduzierte ASB-P durch 1 ha GIB-P ersetzt werden. Hierzu muss die Regionalplanungsstelle noch zustimmen.

In der Anlage 1 sind zum Verständnis die o.g. Flächen skizziert. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Einreichung der Stellungnahme die Flächen zunächst geprüft und die neuen Flächenabgrenzungen seitens der Bezirksregierung Münster festgelegt werden.

### **Anlage 1:**

Auszug Entwurf Regionalplanänderung Münsterland – Ortsteil Lette