

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

Datum:
13.04.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	04.05.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	05.05.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.05.2022	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt"
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß ³ 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „Lidl-Discountmarkt“ aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet Coesfelds.

Der Geltungsbereich ist ca. 9.200 m² groß und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Rekener Straße und die Straße Am Tüskenbach (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 5, Flurstück 649 und Flur 10, Flurstücke 631, 763 und 764)
- Im Osten durch die Grundstücke entlang dem Overhagenweg 2, 2a, 4, 6, 10 und 10a (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstücke 542, 543, 582 und 604)
- Im Süden durch das Grundstück Overhagenweg Nr. 14 Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstück 603)
- Im Westen durch den Konrad-Adenauer-Ring Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstück 436)

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstück 541.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage).

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Damhus Grundstücksverwaltung GbR einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der insbesondere die Übernahme der Planungskosten regelt.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Im Geltungsbereich liegt neben dem Lebensmitteldiscountmarkt auch das Gebäude Rekener Straße 67a in dem die Sparkasse Westmünsterland eine Filiale unterhält. Die Stellplatzanlage nutzen beide gemeinsam, weswegen die Einbeziehung des Gebäudes mit der Sparkassennutzung, obwohl dort keine Änderungen vorgesehen sind, notwendig ist.

Zur Umsetzung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der planerischen Herausforderungen werden die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt" (Blatt 1) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch die Rekener Straße und die Straße Am Tüskenbach (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 5, Flurstück 649 und Flur 10, Flurstücke 631, 763 und 764)
- Im Osten durch die Grundstücke entlang dem Overhagenweg 2, 2a, 4, 6, 10 und 10a (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstücke 542, 543, 582 und 604)
- Im Süden durch das Grundstück Overhagenweg Nr. 14 Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstück 603)
- Im Westen durch den Konrad-Adenauer-Ring Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstück 436)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt" umfasst die Parzelle: Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstück 541.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Lebensmitteldiscountmarkt (Lidl) an der Rekener Straße 67 trägt seit Jahren zusammen mit dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt (K + K) am Grüner Weg 1 zur Nahversorgung der westlichen Coesfelder Stadtlage bei.

Kundenwünsche an Grundnahrungssortimente und Warenpräsentation unterliegen einem stetigen Wandel im freien Wettbewerb. Die heutige Verkaufsfläche von 920 m² kann nur durch Einschränkungen in Regalen und Produktpräsentation die aktuellen Sortimente anbieten. Die Grundnahrungsmittel werden in immer mehr Alternativen sei es nach Anbaumethoden und Tierhaltungsformen angeboten. Tendenziell klimafreundlichere vegetarische und vegane Produkte treten neben konventionellen Angeboten in den Markt ein. Die Produkte benötigen letztendlich mehr Regal- und Verkaufsfläche.

Die Anforderungen an die Warenpräsentation sind in den letzten Jahren zudem gestiegen. Unternehmen, die dem Trend nicht gefolgt sind, sind aus dem Markt ausgeschieden. Es besteht grundsätzlich Einigkeit darüber, dass eine marktgerechte Erweiterung am Standort erforderlich ist.

Der Vorhabenträger ist bereits im Jahr 2018 an die Stadt herantreten, um die Verkaufsfläche auf 1.480 m², also einen Lebensmittelmarkttyp mit 1.500 m², am Standort zu etablieren.

Die Stadt Coesfeld ist an übergeordnete landesweite und regionale Ziele gebunden und hat zur Beurteilung dieser und anderer angedachter Markterweiterungen eine Prüfung und Justierung ihres Nahversorgungskonzeptes im Jahr 2018 ausarbeiten lassen. Zur Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes empfiehlt diese Planung den Lebensmittelmarkttyp mit 1.200 m² vor statt der gewünschten 1.480 m² und sieht von der Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarkttyps ab. Ein Start des Bauleitplanverfahrens für den Neubau war ursprünglich im direkten Anschluss 2018 geplant, hat sich aber bis Anfang 2022 verzögert. Die Untersuchung empfiehlt zum Schutz der Nahversorgungsstrukturen eine Marktverkaufsflächenenerweiterung auf 1.200 m².

Dem Betreiber wird so eine marktgerechte Weiterentwicklung zugestanden und den Coesfeldern bleibt ein Nahversorgungsstandort erhalten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsgebiete in Coesfeld und den Nachbargemeinden sind nach der Untersuchung nicht zu prognostizieren (vgl. Anlage 11, Stadt + Handel. 2018. S. 23).

Den integrierten Einzelhandelsstandort nehmen die Coesfelder gut an. Die Erweiterung auf dem Bestandsgelände verursacht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an der Peripherie. Die Lage verursacht kurze Einkaufswege zumindest im westlichen Stadtgebiet und fördert auch klimafreundliche Fortbewegungsarten z. B. Radfahren.

Der Vorhabenträger Damhus Grundstücksverwaltung GbR beabsichtigt auf seinem Grundstück an der Rekener Straße 67/67a für den Pächter Lidl das derzeitige Gebäude des Discountmarktes abzureißen und durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche von 1.200 m² zu ersetzen.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers erfolgt schon heute nicht durch Einleitung in das städtische Kanalnetz, sondern versickert auf dem Grundstück. Dieses Versickerungssystem muss aber neu angelegt werden, u.a. durch Versickerungsmulden in den Stellplatzzonen. Eine Dachbegrünung zur Zurückhaltung von Regenwasser ist nicht notwendig, es soll für die Aufbringung von Photovoltaikpanelen genutzt werden.

Im Lärmgutachten, im Verkehrsgutachten und in der Artenschutzprüfung I wird nachgewiesen, dass aus der geplanten Marktvergrößerung keine Immissionsverschlechterung für die angrenzende Wohnbebauung bzw. verkehrsfunktionale Verschlechterungen im Verkehrsnetz bzw. artenschutzrechtlichen Problemstellungen resultieren.

C Planverfahren / weiteres Vorgehen

Bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt handelt es sich um einen sogenannten großflächigen Einzelhandel. Er ist nur in Kerngebieten gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in einem sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO oder in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 70 „Overhagenweg I“ setzt auf dem Grundstück Rekener Straße 67 ein Mischgebiet fest. Entlang dem Konrad-Adenauer-Ring sind eine Grünfläche und ein öffentlicher Weg entlang des Ringes festgesetzt. Baumpflanzgebote schließen im Mischgebiet an.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt" erforderlich.

Da die Sparkassenfiliale an der Rekener Straße 67a die Stellplatzanlage des heutigen LIDL-Marktes mitbenutzt, ist die Einbeziehung des Grundstückes erforderlich. Die Nutzung durch den Finanzdienstleister, der das ganze Gebäude nutzt, soll auch in Zukunft so bleiben.

Zur bestmöglichen Abstimmung des gewollten Nutzungskonzeptes und der Architektur erfolgt die Aufstellung mit der Bebauungsplansonderform eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB. Sie hat sich insbesondere zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsprojekten bewährt.

Die Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Vorlage 101/2022) erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan setzt ein Mischgebiet fest, mit der Änderung soll ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Im März fand ein Abstimmungsgespräch zwischen Vorhabenträger, Planer und Verwaltung statt. In diesem Gespräch wurden seitens der Verwaltung folgende Punkte angeregt:

- Es soll geprüft werden, ob im östlichen Bereich zum Overhagenweg die Anzahl der Stellplätze zu Gunsten von mehr Begleitgrün und zur optischen Abschirmung zur Bebauung am Overhagenweg reduziert werden kann.
- Die Anzahl der Fahrradstellplätze soll überprüft werden, es dürfe hier keine Verschlechterung (im Hinblick auf Quantität und Qualität) zum heutigen Stand entstehen
- Es soll geprüft werden, ob eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung des Gebäudes möglich ist.

Diese Punkte werden im weiteren Verfahren vom Vorhabenträger geprüft.

Anlagen:

1. Übersichtsplan und textliche Festsetzungen
2. Vorentwurf – vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1)
3. Vorentwurf – Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
4. Vorentwurf – Begründung
5. Vorentwurf – Umweltbericht

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

6. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)
7. Bodengutachten
8. Entwässerungsbericht
9. Immissionsschutzgutachten
10. Verkehrstechnische Untersuchung
11. Nahversorgungskonzept Einzelhandelskonzept