

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

**79. Änderung des Flächennutzungsplanes "Lidl-Discountmarkt"
- Beschluss zur Durchführung der Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Erweiterung Lidl-Discountmarkt) im Westen von Coesfeld.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

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

Sachverhalt:

Derzeit bietet an der Rekener Straße 67 ein LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt seine Waren und Dienstleistungen auf einer Verkaufsfläche von ca. 920 m² zur Nahversorgung der Coesfelder Bürger an. Der in das Siedlungsgeflecht vollintegrierte Standort trägt wesentlich zu einer klimafreundlichen und wohnortnahen bzw. selbstständigen Versorgung der Coesfelder Bürger zumindest im Westen der Stadt bei. Die Erhaltung und Entwicklung des Marktes geht mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung konform.

Allerdings entspricht der Markt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Warensortiment und Innenraumerlebnis, den die Kunden mittlerweile von der Kette und Konkurrenten an anderen Standorten gewohnt sind. Im Jahr 2018 ist deswegen die Lebensmitteldiscountmarktkette LIDL an den Verpächter herangetreten, um die Marktverkaufsfläche auf 1.480 m² zu erweitern.

Dem Lebensmitteldiscountmarkt LIDL und dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt K+K kommen eine wichtige Grundversorgungsfunktion im westlichen Stadtteil zu. Sie übernehmen

faktisch eine über die reine fußläufige Versorgungsfunktion hinausgehende Versorgungsfunktion. Die derzeitige Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmitteldiscountmarktes schätzt der Gutachter nur als bedingt zukunftsfähig ein. Grundsätzlich besteht Handlungsbedarf zur Anpassung des Marktes an die aktuellen Markterfordernisse (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 23 – Anlage 8).

Zeitgleich fragte 2018 der Lebensmitteldiscountmarkt ALDI an der Borkener Straße, hier im Verbund mit dem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA an, sich zu vergrößern zu wollen. Die Stadt Coesfeld ist an übergeordnete landesweite- und regionale Ziele gebunden und hat zur Beurteilung beider Markterweiterungen eine Prüfung und Justierung ihres Nahversorgungskonzeptes im Jahr 2018 ausarbeiten lassen. Die Untersuchung empfiehlt zum Schutz der Nahversorgungsstrukturen eine Marktverkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m². Für beide Areale mit wurde erstmals festgelegt, dass sie als eigenständige Nahversorgungsbereiche zum „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ ausgewiesen werden (s. Anlage 8).

Zur Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes sieht diese Planung den Lebensmittelmarkttyp mit 1.200 m² vor und sieht von der Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarkttyps ab. Dem Betreiber wird so eine marktgerechte Weiterentwicklung zugestanden und den Coesfeldern bleibt ein Nahversorgungsstandort erhalten.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dar. Aus der gemischten Baufläche ist kein Baugebiet oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für großflächigen Einzelhandel ableitbar. Es bedarf der Anpassung der Darstellung an die beabsichtigte großflächige Einzelhandelsnutzung. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll von „Mischgebiet“ (MI) in „sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel““ (SO „großflächiger Einzelhandel“) geändert werden.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“, der die 79. Änderung in allgemein verbindliches Baurecht umsetzt.

Mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Coesfeld den Grundbedürfnissen „Essen/Trinken (Lebensmittelversorgung)“ nach. Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgung ist zur planungsrechtlichen Vorbereitung die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Änderungsbereich

Der 79. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist rd. 8.600 m² groß und befindet sich im südwestlichen Coesfelder Stadtgebiet. Der in die Siedlungsbereiche integrierte Standort liegt verkehrsgünstig an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Ring (Bundesstraße 474) und Rekener Straße (stadtauswärts Landesstraße 581).

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Rekener Straße und das Grundstück Rekener Straße 67 a (Sparkasse),
- im Osten durch die Grundstücke Overhagenweg 2, 2a, 4, 6, 10 und 10a,
- im Süden durch den Overhagenweg und das Grundstück Overhagenweg 14,
- im Westen durch den Konrad-Adenauer-Ring.

Die 79. Änderungsabgrenzung definiert die Planzeichnung. Ihre Lage im Stadtgebiet geht aus der Anlage 1 hervor.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Vorentwurf – Flächennutzungsplanänderung
3. Vorentwurf – Begründung
4. Vorentwurf – Umweltbericht

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

5. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)
6. Immissionsschutzgutachten
7. Verkehrsuntersuchung
8. Nahversorgungskonzept Stadt Coesfeld