

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

Datum:
16.03.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	29.03.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	30.03.2023	Entscheidung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt" - Offenlagebeschluss

- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

- 1.1.1 Der Anregung, die vertraglichen Regelungen im Schallgutachten zu berücksichtigen, wird gefolgt.
- 1.1.2 Der Anregung, die Festsetzungen insbesondere die Höhen im Bebauungsplan anzupassen, wird gefolgt.
- 1.1.3 Der Anregung, Verkehrsschalleinwirkungen von den öffentlichen Straßen insbesondere vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Grundstück Overhagenweg 14, 15 und 16 sowie die umliegenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt.
- 1.2.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschießungsplan sichern durch Festsetzungen den Wall und die Wand zusammen mit dem Durchführungsvertrag ab.
- 1.2.2 Dieser Bebauungsplan sichert den Schallschutzschirm, sodass keine Einsichtnahme vom sonstigen Sondergebiet auf das Grundstück Overhagenweg 14, 15 und 16 möglich ist.
- 1.2.3 Der Anregung für das Grundstück Overhagenweg 14, 15 und 16, alle Immissionsvorgaben auf ein allgemeines Wohngebiet abzustellen, wird nicht gefolgt.
- 1.2.4 Der Anregung, andere Immissionen insbesondere Geruchs- und Staubimmissionen durch den Straßenverkehr gutachterlich zu beurteilen, wird nicht gefolgt.
- 1.2.5 Der Anregung, Schallelementen z. B. Luftwärmetauscher mit größerem Abstand zur Nachbargrenze und oder ebenerdig zu platzieren, wird nicht gefolgt.
- 1.2.6 Der Wall und die aufstehende Wand bleibt zum Overhagenweg 14, 15 und 16 sowie zum Konrad-Adenauer-Ring unverändert.

- 1.2.7 Die Wall bleibt für die Lkw-Anlieferung zum sonstigen Sondergebiet nicht vollumfänglich erhalten. Der vollumfänglichen Wallerhaltung wird nicht gefolgt.
- 1.2.8 Die Vegetation auf dem Wall und der aufstehenden Wand bleiben zum Overhagenweg 14, 15 und 16 sowie zum Konrad-Adenauer-Ring erhalten.
- 1.2.9 Der Wall erfüllt unverändert seine Immissionsschutzfunktion für die Grundstücke Overhagenweg 14, 15 und 16.
- 1.2.10 Von einer Einhausung des Luftwärmetauschers kann abgesehen werden, der Anregung wird nicht gefolgt.
- 1.2.11 Die Annahmen und die Vorhabenplanung, die dem Schallgutachten zugrunde liegen, werden über den noch zu unterzeichnenden Durchführungsvertrag gesichert.
- 1.2.12 Die Grünbereiche und Erhaltungs- und Pflanzgebote sind für die Lebensmittelmarkterweiterung ausreichend bemessen, der Anregung zur Erweiterung des Grünanteils wird nicht gefolgt.
- 1.2.13 Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m² Verkaufsfläche hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die Schließung des gegenüberliegenden Marktes durch diese Planung ist nicht zu prognostizieren.
- 1.3.1 Der Anregung, Klimafestsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen, wird durch Grünfläche, Erhaltungs-, Pflanzgebote, Muldenversickerung, Dachsolaranlagen und Abstellbereiche für Fahrräder gefolgt.
- 1.3.2 Der Anregung, vertragliche Regelungen zur Sicherung von Klimaschutzziele zu treffen, wird nicht gefolgt.
- 1.3.3 Der Anregung, eine Energiebilanz und eine Treibhausgasemissionsbewertung für die Planung zu erstellen, wird nicht gefolgt.
- 1.3.4 Der Anregung, den Verkehrssektor in die Energiebilanz und die Treibhausgasemissionsbewertung für die Planung zu erstellen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

- 2.1 Der Anregung, die Deutsche Telekom Technik GmbH zu beteiligen, wurde und wird gefolgt.
- 2.2.1 Der Anregung wird durch Festsetzung eines 3 m breiten Leitungsrechtes für das Niederspannungskabel zugunsten des Versorgers gefolgt.
- 2.2.2 Die Mitteilung zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz über einen Zeitraum von 2 Stunden von 96 m³/h wird zur Kenntnis genommen.
- 2.3 Der Anregung, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden sind, wird gefolgt.
- 2.4 Das Unternehmen wird am weiteren Verfahren beteiligt.
- 2.5 Die Mitteilung, dass kein Bergbau stattfand und auch nicht beabsichtigt ist, wird zur Kenntnis genommen.
- 2.6.1 Der Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 liegt vor, sodass der Anregung gefolgt wurde.
- 2.6.2 Auch bei Berücksichtigung des Notüberlaufes verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück.
- 2.7 Den Anregungen zu den Erhaltungs- und Pflanzgeboten wird gefolgt.

- 2.8.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht keine Werbeanlagen im 40 m Bereich entlang der Bundesstraße mehr vor, sodass der Anregung gefolgt wird.
- 2.8.2 Weitere Pflanzungen entlang der Bundesstraße zur Minderung von Ablenkungen durch Beleuchtung sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan erhält einen Beleuchtungshinweis.
- 2.9 Landwirtschaftliche Flächen sind durch die Ablösung des ökologischen Defizites durch Waldumwandlung nicht betroffen, sodass der Anregung gefolgt wird.
- 2.10 Die Mitteilung, dass Telekommunikationsleitungs-hausanschlüsse im Plangebiet liegen, wird zur Kenntnis genommen.
- 2.11 Die Mitteilung, dass die lärmtechnische Untersuchung aus den Belangen des Immissionsschutzes eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Planvorhabens erkennen lässt, wird zur Kenntnis genommen.
- 2.12 Der Hinweis auf notwendige Erlaubnisse und Bewilligungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.
- 2.13 Die Zuordnung des ökologischen Defizites ist erfolgt, der Anregung wird gefolgt.
- 2.14 Die Mitteilung der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.
- 2.15 Die Anregung des Gesundheitsamtes zur Einhaltung der Annahmen im Schallgutachten wird über den Durchführungsvertrag gefolgt.
- 2.16.1 Die Mitteilung zur Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.200 m², um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden, wird durch die Verkaufsflächenbegrenzung gefolgt.
- 2.16.2 Die Mitteilung zur Möglichkeit in zentralen Versorgungsbereichen die Randsortimente von 7 % auf 10 % anzupassen, wird zur Kenntnis genommen.
- 2.16.3 Die Festsetzung der Baugrenze und die maximale Grundfläche von 400 m² im Mischgebiet stehen der Ansiedlung eines Drogeriemarktes entgegen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 „Lidl-Discountmarkt“ zu beteiligen.

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.

Dieser Bebauungsplan besteht auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Blatt 1) Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt". Ihre Geltungsbereiche sind deckungsgleich.

Der Geltungsbereich ist 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)

Folgende/s Flurstück/e ist/sind im Geltungsbereich enthalten:

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

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt" wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 (s. Vorlage 102/2022) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „Lidl-Discountmarkt“ gemäß § 2 BauGB (BauGB) aufzustellen.

Der Lebensmitteldiscountmarkt (LIDL) an der Rekener Straße 67 trägt seit Jahren zusammen mit dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt (K + K) am Grüner Weg 1 zur Nahversorgung und zur Versorgung der nördlichen und westlichen Coesfelder Stadtbereich 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 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 herangetreten, 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.

Mit dem Gutachten „Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld“ von 09/2018 wurden seinerzeit fünf Einzelhandelsplanungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit überprüft. Die Einzelhandelsentwicklungsabsichten des ALDI-Marktes an der HansasträÙe 8 von 989 m² auf 1.288 m² Verkaufsfläche, des ALDI-Marktes an der Borkener Straße von 850 m² auf 1.470 m² Verkaufsfläche, die Ansiedlung eines Netto-Marktes an der Dülmener Straße mit 1.048 m² Verkaufsfläche und des LIDL-Marktes an der Rekener Straße 67 von 920 m² auf 1.480 m² Verkaufsfläche waren Gegenstand der Überprüfung (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 1).

Im Rahmen der Analyse aus dem Jahr 2018 stellt sich heraus, dass neben dem ALDI / E-Center Standort an der Borkener Straße auch der Standort K + K / LIDL am Konrad-Adenauer-Ring und der Rekener Straße jeweils eine Versorgungsfunktion übernehmen, die über die fußläufige Versorgungsfunktion hinausgeht. Die genannten Standortbereiche sind aufgrund der Analyse aus dem Jahr 2018 als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktionszuweisung eines Nahversorgungszentrums auszuweisen (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 26).

Im zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion Nahversorgungszentrum befindet sich der LIDL-Markt zusammen mit dem gegenüberliegenden K + K Markt, einer Apotheke, einer Sparkasse, dem Kirchenzentrum und gastronomischen Angeboten. Obwohl der Standort in der Einzelhandelshierarchie aufgewertet wurde, darf der LIDL seine Gesamtverkaufsfläche nicht wie ursprünglich angedacht auf 1.480 m², sondern nur auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitern (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 26ff.).

Zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches mit der Funktion „Nahversorgungszentrum“ 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. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsbereiche in Coesfeld und den Nachbargemeinden sind nach der Untersuchung nicht zu prognostizieren (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 23).

Die nun vorliegende aktualisierte Berechnung gelangt zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m² Verkaufsfläche zu erwarten sind (vgl. Stadt + Handel. 2022. S. 19).

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 und fördert auch klimafreundliche Fortbewegungsarten z. B. Radfahren. Radfahrer und Fußgänger treten eher in Kontakt, wodurch mehr soziale Kontakte ermöglicht und der Zusammenhalt der Gesellschaft gestärkt wird.

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 entlang dem Overhagenweg als auch im Mischgebiet sind vorgesehen.

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

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

Die Stadt Coesfeld trägt die beabsichtigte die Modernisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes LIDL an der Kreuzung Rekener Straße und Konrad-Adenauer-Ring mit. Die marktgerechte Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungs- und Nahversorgungsbereiche ist Kernplanungsziel.

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Erhaltung und Entwicklung des Versorgungsstandortes
- Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung
- Integration der Planung in die Umgebung

C Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt" wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Zur bestmöglichen Abstimmung des gewollten Nutzungskonzeptes und der befürworteten 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 erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

D Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die eingegangenen Originalstellungen sind als Anlage 7 und 8 beigefügt. In der Abwägungstabelle (s. Anlage 6) sind diese wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussnummer bezieht sich auf die Nummerierung der Stellungnahme in der Abwägungstabelle.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan
- 3 Entwurf textliche Festsetzungen
- 4 Entwurf Begründung
- 5 Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 6 Vorläufige Abwägungstabelle

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

- 7 Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB)
- 8 Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)
 - 8.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 8.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 9 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 10 Baubeurteilung
- 11 Immissionsschutzgutachten
- 12 Verkehrsuntersuchung
- 13 Bodengutachten
- 14 Entwässerungsbericht und Überflutungsnachweis
- 15 Nahversorgungskonzept Stadt Coesfeld
- 16 Auswirkungsanalyse Erweiterung Lidl

