

## Begründung (Entwurf)

### zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld (gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

Planungsträger: Stadt Coesfeld

#### Verfahrensstand

Wiederholung

- Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen in der Begründung, die nach der zu kurzen öffentlichen Auslegung (Veröffentlichung) vom 08.05.2023 bis 06.06.2023 vorgenommen wurden, sind in pink gekennzeichnet.

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

Projekt-Nr. 210704

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Begründung (Entwurf) zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass / Erfordernis .....	5
1.2 Planungsziel .....	7
1.3 Klimaschutz und Stadtentwicklung .....	7
1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald/Fläche für Wohnzwecke	
Bodenschutz .....	12
<b>2 Rechtsgrundlagen / Verfahren .....</b>	<b>13</b>
<b>3 Beschreibung des Änderungsbereiches .....</b>	<b>13</b>
3.1 Lage des Plangebietes/Änderungsbereiches .....	13
3.2 Bestandssituation .....	14
3.3 Städtebauliche Konzeption .....	15
3.4 Erschließung .....	16
3.4.1 Verkehrliche Erschließung .....	16
3.4.2 Ver- und Entsorgung .....	17
3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	17
3.4.2.2 Schmutzwasser .....	17
3.4.2.3 Niederschlagswasser .....	17
3.4.2.4 Energieversorgung .....	18
3.4.2.5 Telekommunikation/Richtfunktrassen/Postdienstleistungen .....	18
3.4.2.6 Abfallentsorgung .....	18
<b>4 Planungsalternativen .....</b>	<b>18</b>
<b>5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung .....</b>	<b>19</b>
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) .....	19
5.2 Landesentwicklungsplan .....	22
5.3 Regionalplanung .....	24
<b>6 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>27</b>

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

<b>7</b>	<b>Umweltauswirkungen</b> .....	<b>29</b>
<b>7.1</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>29</b>
<b>7.2</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>31</b>
<b>8.1</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>31</b>
<b>8.1.1</b>	<b>Emissionen</b> .....	<b>31</b>
<b>8.1.2</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>32</b>
<b>8.2</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>32</b>
<b>8.3</b>	<b>Kampfmittelgefährdung</b> .....	<b>32</b>
<b>8.4</b>	<b>Bergbau</b> .....	<b>32</b>
<b>8.5</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Flächenaufteilung</b> .....	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>33</b>
<b>II.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>34</b>

**Anlage 1**

Umweltbericht zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld vom 07.03.2023. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

**Anlage 2**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) Erweiterung des ortsansässigen Lidl-Fachmarkts, Rekener Straße in Coesfeld vom 28.03.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

**Anlage 3**

Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zum Neubau des Lidl-Marktes in Coesfeld. Nr. I03030019-2 vom 07.03.2023. Bearbeitung: Uppenkamp und Partner. Kapllenweg8. 48683 Ahaus

**Anlage 4**

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Lidl-Marktes in Coesfeld. Projektnummer 3.2297 vom 02.2022. Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Universitätsstraße 142, 44799 Bochum

**Anlage 5**

Aktualisierte Begutachtung zur kumulierten Auswirkungsbewertung in Rede stehender Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche in Coesfeld vom 14.11.2022. Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH. Hörder Hafenstraße 11. 44263 Dortmund

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des 79. Änderungsbereiches .....	14
Abbildung 2: Seltenes Ereignis .....	20
Abbildung 3: Extremes Ereignis .....	21
Abbildung 4: Regionalplan (Auszug) mit Orange eingekreistem Änderungsbereich....	25
Abbildung 5: Regionalplan, Änderungsentwurf, Orange eingekreistem Änderungsbereich.....	25
Abbildung 6: Geltungsbereich vor der 79. Änderung .....	27

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 1.3 Initiative E-Mobilität Klimaziele in der Bauleitplanung .....	8
Tabelle 2: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 1.5 Coesfeld fährt Rad Klimaziele in der Bauleitplanung .....	8
Tabelle 3: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 3.5 Aufbau einer Klimaschutzsiedlung Klimaziele in der Bauleitplanung .....	9
Tabelle 4: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.2 Einsatz von Versickerungspflaster an versiegelten Parkplatzflächen Klimaziele in der Bauleitplanung .....	9
Tabelle 5: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.4 Wohnortnahe „Versorgungszentren“ Klimaziele in der Bauleitplanung .....	10
Tabelle 6: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.5 Klimaanpassung in der Stadtentwicklung Klimaziele in der Bauleitplanung .....	11
Tabelle 7: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.7 Bepflanzung öffentlicher Räume mit klimaresilienten Baumarten Klimaziele in der Bauleitplanung .....	11
Tabelle 8: LEP Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 .....	22
Tabelle 9: Regionalplan Münsterland, Textteil, Ziele und Grundsätze zur Planung .....	25
Tabelle 10: Änderungen im Flächennutzungsplan .....	29
Tabelle 11: Flächenbilanz der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	33

# **I. Begründung (Entwurf) zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat der Stadt Coesfeld begründet die Notwendigkeit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes und seiner Einzelheiten wie folgt:

## **1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Coesfeld die Vorbereitung der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes.

### **1.1 Planungsanlass / Erfordernis**

An der Rekener Straße 67 bietet ein LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt seine Waren und Dienstleistungen auf einer Verkaufsfläche von ca. 920 m<sup>2</sup> zur Versorgung der Coesfelder Bürger in den nördlichen und westlichen Stadtgebieten insbesondere zur Nahversorgung an. Der in das Siedlungsgeflecht vollintegrierte Standort trägt wesentlich zu einer klimafreundlichen und wohnortnahen bzw. selbstständigen Versorgung der Coesfelder Bürger 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 m<sup>2</sup> 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).

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

---

Angesichts des Datenstandes aus dem Jahr 2017, das dem Gutachten zur Lebensmitteldiscountmarkterweiterung zugrunde lag, erfolgte eine Aktualisierung der Begutachtung. Die aktualisierte Berechnung kommt zu dem gleichen Ergebnis, nämlich, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erwarten sind (vgl. Stadt + Handel. 2022. S. 19).

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. Die Untersuchung empfiehlt zum Schutz der Nahversorgungsstrukturen eine Marktverkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup>.

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).

Zur Stärkung und Entwicklung des Versorgungsstandortes der nördlichen und westlichen Stadtgebiete sieht diese Planung den Lebensmittelmarkttyp mit 1.200 m<sup>2</sup> vor. Dem Betreiber wird so eine marktgerechte Weiterentwicklung zugestanden und den Coesfeldern bleibt ein Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion Nahversorgung 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.

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.

## **1.2 Planungsziel**

Ziele der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

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

## **1.3 Klimaschutz und Stadtentwicklung**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Entwicklung von bebauten Grundstücken durch Modernisierung ist besonders klimafreundlich. Die bestehende verkehrliche und soziale Infrastruktur kann genutzt werden, wodurch klimaschädliche Gase (insbesondere Kohlendioxid) durch die nicht neu zu bauenden Anlagen eingespart werden können. Die integrierte Lage fördert kurze Wege und klimafreundliche Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer).

Nach dem Fachinformationssystem Klimaanpassung ist die thermische Situation weniger günstig bis sehr ungünstig im Plangebiet. Es erfüllt keine thermische Ausgleichsfunktion. Ausgleichende Funktionen übernehmen der offene Tüskenbach inkl. Ufervegetation und das Begleitgrün entlang des Konrad-Adenauer-Rings.

Als strategische Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Coesfeld in den nächsten Jahren ist ein integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept erarbeitet worden. Für die Bauleitplanung gibt es viele Kontaktpunkte, wobei die wesentlichen Punkte aus dem Konzept in den folgenden Tabellen zusammengestellt sind. In der letzten Zeile wird die Planungsrelevanz dargelegt.

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

**Tabelle 1: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 1.3 Initiative E-Mobilität Klimaziele in der Bauleitplanung**

<p><b>Zielsetzung:</b></p> <p>Senkung der Hemmnisse bezüglich E-Mobilität, Reduktion der THG<sup>1</sup>-Emissionen durch die Nutzung von schadstoffärmeren Verkehrsmitteln</p>
<p><b>Beschreibung:</b></p> <p>Um die Nutzung der E-Mobilität zu unterstützen, ist die Schaffung von entsprechenden Rahmenbedingungen wesentlich. Hier insbesondere die Installation von Ladestationen an zentralen Knotenpunkten, den Ausbau der Netzstruktur und die allgemeine Erhöhung der Akzeptanz für alternative Mobilitätsformen.</p> <p>In der Stadt Coesfeld sollen daher verschiedene Projekte zur Unterstützung der E-Mobilität umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf die Nutzung von E-Fahrzeugen im Rahmen von Existenzgründungsseminaren</li> <li>• Entwicklung einer App für E-Ladeinfrastrukturen und einer städtischen Mobilitätsstrategie (evtl. unter Einbindung der Stadtwerke und in Kooperation mit Unternehmen)</li> <li>• Förderung von E-Bikes als Zubringer für den ÖPNV/SPNV (ggf. könnte der RVM eine Abo-Aktion starten, bei der Abonnenten eines Bustickets ein Pedelec kostenlos für mehrere Monate nutzen können (→ ähnliche Aktionen wurden bereits im Kreis Steinfurt umgesetzt))</li> <li>• Anschaffung von E-Bikes/Pedelecs als Dienstfahräder für die Stadtverwaltung und für die Stadtwerke</li> </ul> <p>Generell ist darauf zu achten, dass die Ladesäulen möglichst mit THG-neutralem Strom, wie z. B. durch integrierte PV-Anlagen, gespeist werden. Gleichzeitig ist der Ausbau der Stromladeinfrastruktur hier von hoher Bedeutung, um den Ausbau der E-Mobilität langfristig sicherzustellen.</p>
<p><b>Relevanz 79. Änderung Flächennutzungsplan</b></p> <p>Für den Markt sind E-Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Autos inkl. Hybridfahrzeuge vorgesehen. Allerdings lässt das Stromnetz auch beim Zubau von Solaranlagen im Plangebiet nur 11 KW zu. Umfang und Standort können im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ gesteuert werden.</p>

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 127, Ergänzung Relevanz 79. Änderung des Flächennutzungsplanes)

**Tabelle 2: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 1.5 Coesfeld fährt Rad Klimaziele in der Bauleitplanung**

<p><b>Zielsetzung:</b></p> <p>Reduktion der verkehrsinduzierten THG-Emissionen durch Verbesserung und Ausbau der Infrastruktur, Veränderungen des Modal Split zu Gunsten des Fuß- und Fahrradverkehrs</p>
<p><b>Beschreibung:</b></p> <p>Das Fahrrad gewinnt als Verkehrsmittel in Deutschland immer mehr an Bedeutung. So gilt es nicht mehr nur als Freizeitsportaktivität, sondern als Fortbewegungsmittel für den Alltag.</p> <p>In Coesfeld ist das Radfahren bereits sehr etabliert, dies soll auch künftig weiter vorangetrieben werden. Daher gilt es auch in der Fahrradstadt Coesfeld das Radfahren weiterhin verstärkt zu bewerben. Hier besonders die alltägliche Nutzung des Fahrrades für kurze Strecken. Um den Rahmen der Fahrradnutzung in der Stadt zu analysieren, kann im Rahmen dieser Maßnahme eine Verkehrszählung der Radfahrer durchgeführt werden. Zudem könnte ein Mobilitätstag "Fahrrad" als Aktionstag geplant werden.</p> <p>Generell soll zudem das Image der Fahrradfahrer verbessert werden. Hier können Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrserziehung der Radfahrer entwickelt werden.</p> <p>Zur Stärkung des Radverkehrs ist der Ausbau und die Instandhaltung der Radwege ein wesentlicher Baustein. Um die Infrastruktur der Radwege zu optimieren und für die Zukunft sicherzustellen sollen verschiedene Ansätze verfolgt und untersucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ▪ Instandhaltungen und Pflege der Radwege</li> </ul>

<sup>1</sup> Treibhausgas



**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

- ▪ Ausbau der Radinfrastruktur (bessere Vernetzung der Radwege)
- ▪ Schaffung von Fahrradstellplätzen (Fahrradboxen)

Zusätzlich soll im Zuge dieser Maßnahme auch die Möglichkeit des Aufbaues einer Fahrradstation am Bahnhof geprüft werden. Hier können E-Fahrräder, Pedelecs und Lastenräder zum Verleih zur Verfügung gestellt werden. (Kooperation mit 1.3 und 1.4)  
Zudem können E-Bike-Ladestation im Stadtgebiet Coesfeld, bspw. am Marktplatz in Coesfeld, aufgebaut werden.

**Relevanz 79. Änderung Flächennutzungsplan**

Die integrierte Lage begünstigt den Fußgänger- und Radverkehr. Am Markt bestehen bereits Fahrradabstellmöglichkeiten, die von Kunden teilweise angenommen werden. Es werden zukünftig 20 moderne Fahrradabstellmöglichkeiten und 3 Abstellmöglichkeiten für Lastenräder entstehen.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 130, Ergänzung Relevanz 79. Änderung des Flächennutzungsplanes)

**Tabelle 3: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 3.5  
Aufbau einer Klimaschutzsiedlung Klimaziele in der Bauleitplanung**

**Zielsetzung:**

Steigerung der regenerativen Energieerzeugung, Senkung des Energieverbrauches auf dem Stadtgebiet

**Beschreibung:**

Klimaschutzsiedlungen zielen auf eine konsequente Reduzierung der wärme- und energiebedingten THG-Emissionen in Wohnsiedlungen (Neubau und Bestand) ab. Es bestehen verschiedene Planungsleitfäden zur Gestaltung von Klimasiedlungen, in denen Anforderungen und Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung beschrieben werden.

Ziel dieser Maßnahme ist es, ein Neubaugebiet oder Teile eines Neubaugebietes in Coesfeld modellhaft als Klimaschutzsiedlung zu entwickeln. Diese Siedlung soll als Vorzeigeprojekt weitere Bauherren zu einer klimafreundlichen Bauweise motivieren. Die Sicherung der gestalterischen und energetischen Vorgaben erfolgt über Festsetzungen im Bebauungsplan und wird als vertragliche Sicherung der Ziele und Standards im Grundstückskaufvertrag aufgenommen. Zudem können die Bauherren eine intensive Bauberatung und -begleitung in Anspruch nehmen.

Um den Bestand dieser Siedlung nach Aufbau flächig zu bewerben, sollte eine breite Öffentlichkeitskampagne angelegt werden. Hierdurch kann nicht nur das Baugebiet beworben werden, es steigert auch gleichzeitig den Vorbildcharakter der Stadt Coesfeld durch die erfolgreiche Umsetzung von Klimaschutzprojekten.

**Relevanz 79. Änderung Flächennutzungsplan**

Mit der Markterweiterung werden die internen Energie-, Wärme- und Kühlnetze auf den neusten Stand der Technik gebracht. Die Wärme- und Kühlsysteme können je nach Anbieter-/Tarifwahl vollständig mit regenerativ gewonnenem Strom betrieben werden. Solaranlagen sind im Plangebiet zulässig. Einzelheiten regelt der im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 145, Ergänzung Relevanz 79. Änderung des Flächennutzungsplanes)

**Tabelle 4: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.2  
Einsatz von Versickerungspflaster an versiegelten Parkplatzflächen Klimaziele in der Bauleitplanung**

**Zielsetzung:**

Geringere Aufheizung und Förderung der Niederschlagswasserversickerung, Etablierung von Anpassungsmaßnahmen für die Bewältigung von Starkregenereignissen im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen

**Beschreibung:**

Durch die Verwendung von Versickerungspflaster, wie bspw. Rasengittersteinen, kann der Versiegelungsgrad auf den Parkplatzflächen innerhalb des Stadtgebietes verringert und dementsprechend die Abfließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers verbessert werden. Diese

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Maßnahme ist sowohl bei der Erschließung neuer öffentlicher Parkplätze als auch bei Umbaumaßnahmen vorhandener Parkplatzflächen anzuwenden. Denn insbesondere bei der Steuerung und Vermeidung von Überschwemmungen nach Starkregenereignissen sind nicht versiegelte Flächen von Bedeutung, da der Niederschlag direkt vor Ort versickern kann. Neben den Vorteilen bei der Vermeidung von Hochwassern und Überschwemmungen wird dadurch Bodendegradation und -erosion vermieden.

Auch auf privaten Grundstücksflächen können durch Festsetzungen (z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 14–15 BauGB) Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Neubaugebieten vorgegeben werden. Hinzukommend kann die Wahl des Bodenmaterials von Gärten sowie zur Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen festgesetzt werden. Folgende Bodenbeläge sind dafür geeignet: Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster.

Zur Durchsetzung dieser Maßnahmen sollte die Stadt Coesfeld zukünftig weitere Festsetzungen für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten vorgeben, um insbesondere bei Starkregenereignissen das öffentliche Kanalisationsnetz zu entlasten.

**Relevanz 79. Änderung Flächennutzungsplan**

Das Dachflächenwasser vom Bestandsmarkt versickert bereits heute über eine Mulde im Plangebiet. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Rohrrigole funktioniert, aber nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen. Ein Entwässerungskonzept liegt bereits vor. Das Dachflächenwasser versickert trotz größerer Dachfläche auch zukünftig komplett im Plangebiet. Das Niederschlagswasser von den Stellplätzen und Fahrwegen fließt in Versickerungsmulden neben den Verkehrsanlagen. Das Wasser versickert dort über die belebte Bodenschicht. Um bei extremen Regenereignissen Überflutungen zu vermeiden, besteht ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal. Der Überflutungsnachweis belegt, dass bei einer Jährlichkeit des Regenereignisses von mehr als 30 Jahren, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleibt und nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 159, Ergänzung Relevanz 79. Änderung des Flächennutzungsplanes)

**Tabelle 5: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.4 Wohnortnahe „Versorgungszentren“ Klimaziele in der Bauleitplanung**

**Zielsetzung:**

THG-Einsparung durch Vermeidung von langen Fahrwegen mit dem PKW, Vermeidung von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Außenbereich, Schutz natürlicher Bodenressourcen

**Beschreibung:**

Zukünftig soll in der Stadt Coesfeld das Leitbild „der kompakten Stadt“ oder auch „die Stadt der kurzen Wege“ wieder stärker verfolgt werden. Beide Leitbildbezeichnungen sind bereits seit 1995 fest definierte Strategien der Stadt Coesfeld und streben in Stadtentwicklungsprozessen eine maßvolle verdichtete Bauweise mit klaren Begrenzungen am Siedlungsrand an, um somit u. a. den Flächenverbrauch im Außenbereich zu umgehen.

Das Modell verfolgt dabei nicht die Entwicklung einer übermäßig verdichteten Stadt, sondern insbesondere die Schaffung wohnortsnaher Versorgungszentren sowie die Sicherung von ausreichend Grünflächen mit den Grundsätzen einer in der Nachhaltigkeit orientierten Stadtplanung. Ergänzend durch diese angestrebte Nutzungsmischung in Coesfeld, wird auch ein weiterer Ausbau für den Rad- und Fußverkehr umgesetzt werden (s. auch Maßnahme 1.5).

Die angestrebte Innenentwicklung kann in Coesfeld insbesondere durch die Umnutzung vorhandener Gebäudeleerstände sowie die Umnutzung bzw. Revitalisierung von Brachflächen erzielt werden.

**Relevanz 79. Änderung Flächennutzungsplan**

Die Markterweiterung erfolgt am Standort auf dem Grundstück. Die Stellplatzanlage wird auch für attraktivere Radfahrerangebote optimiert. Die Sicherung erfolgt über den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 161, Ergänzung Relevanz 79. Änderung des Flächennutzungsplanes)

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

**Tabelle 6: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.5  
Klimaanpassung in der Stadtentwicklung Klimaziele in der Bauleitplanung**

<p><b>Zielsetzung:</b></p> <p>Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen in Stadtentwicklungsprozessen, insbesondere Starkregen- und Hochwasservorsorgemaßnahmen in Stadtumbauprojekten und Neugebietsausweisungen</p>
<p><b>Beschreibung:</b></p> <p>In der Bauleitplanung schreibt das Baurecht eine allgemeine Berücksichtigungspflicht der Belange des Hochwasserschutzes vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des geplanten Geltungsbereichs. Daraus ergibt sich die Chance seitens der Kommune, wichtige Bausteine zum Überflutungsschutz rechtsverbindlich zu verankern.</p> <p>In zukünftigen Stadtentwicklungsprozessen sollen zusätzliche Vorsorgemaßnahmen etabliert werden, um Gebäude und Infrastruktur vor möglichen Überschwemmungen zu schützen. So können die Straßen beispielsweise im Gebiet erhöht und die zulässigen Erdgeschoßhöhen der Gebäude aufgestockt werden, damit eine Überschwemmungsgefahr im Falle eines überdurchschnittlich starken Hochwassers abgemildert wird.</p> <p>Für zukünftige Grundstücksbereiche können zudem überschwemmungsverträgliche oder unempfindliche Nutzungen festgelegt werden (z. B. Grünflächen vgl. Maßnahme 5.3). Der Versiegelungsgrad innerhalb der geplanten Baugrundstücke kann zudem auch über die festgesetzte Grundflächenzahl und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert werden. Auch durch die Festsetzung der Mindestmaße von Baugrundstücken kann eine Verringerung baulicher Verdichtung erreicht werden.</p> <p>Neben der Starkregen- und Hochwasservorsorge sollen hinzukommend Begrünungs- sowie Teilentsiegelungsmaßnahmen (s. auch Maßnahme 5.1, 5.2) forciert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig Klimaanpassungsmaßnahmen in der Bauleitplanung zu etablieren und diese zukünftig in Plänen festzusetzen.</p>
<p><b>Relevanz 79. Änderung Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Die letzten Jahre haben gezeigt, dass die Stellplatzversickerung nicht optimal funktioniert. Im Zuge der Markterweiterung wird nicht nur die Versickerung, sondern auch der Überflutungsschutz, wie der Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 belegt, verbessert.</p>

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 162, Ergänzung Relevanz 79. Änderung des Flächennutzungsplanes)

**Tabelle 7: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.7  
Bepflanzung öffentlicher Räume mit klimaresilienten Baumarten Klimaziele in der Bauleitplanung**

<p><b>Zielsetzung:</b></p> <p>Etablierung von klimaresilienten Baumarten im Stadtgebiet</p>
<p><b>Beschreibung:</b></p> <p>Langfristig wird es landesweit aufgrund von Temperaturzunahmen und Veränderungen der Niederschlagsmengen zu veränderten Standortbedingungen für die gesamte Vegetation kommen. Einige der Baumarten werden von höheren Temperaturen profitieren, während andere durch die saisonale Änderung der Niederschlagsmengen beeinträchtigt, werden können. Dementsprechend sind Stadt- und Straßenbäume aufgrund ihres Sonderstandortes bereits verschiedenen Stressfaktoren ausgesetzt (z.B. unzureichender Wurzelraum, geringes Wasserangebot durch Versiegelung des Umfeldes, Streusalzbelastung), die durch den Klimawandel noch verstärkt werden. Die Klimaveränderungen führen folglich langfristig zu einer Veränderung der Vegetation. Dabei belastet u. a. nicht nur die starke Hitze die heimische Vegetation, sondern auch die Ausbreitung von Pilzen und Schädlingen, wie der Miniermotte. Favorisierte Straßenbäume wie Platanen und Eschen sind oft durch Pilzbefall belastet, der dazu führt, dass ganze Äste abfallen und damit eine Gefahr für Menschen und Güter besteht. Zudem nimmt der Pflegeaufwand für diese Gehölze zu.</p> <p>Daher gilt es bei zukünftigen Neu- oder Ersatzanpflanzungen in Coesfeld möglichst klimaresiliente Baumarten (z. B. in Bezug auf Trockentoleranz und Winterhärte) auszuwählen. Innerhalb dieses</p>

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Planungsprozesses sollte geprüft werden, ob und an welchem Standort sich erste Neupflanzungen von klimaresilienten Arten realisieren lassen.

**Relevanz 79. Änderung Flächennutzungsplan:**

Die Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz führt seit mehreren Jahren einen Straßenbaumtest durch, der in besonderem Maße auf eine große Klimaverträglichkeit, auf Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit Wert legt. Anhand der Ergebnisse können klimaresiliente Bäume ausgewählt werden. Allerdings sieht die Detailplanung Standorte an den Versickerungsmulden vor. Es kann somit zu temporären Wasserstauungen kommen, die nicht alle klimaresilienten Baumarten vertragen. Ob die Bestandsbäume die Anforderungen erfüllen und welche Baumarten anzupflanzen sind, ist Aufgabe des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 164, Ergänzung Relevanz 79. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Zur Verbesserung bzw. Erhaltung der kleinklimatischen Situation sind Dach-, Fassadenbegrünungen und Baumerhaltung / -pflanzungen zu prüfen. Diese 79. Änderung stellt lediglich die Grundzüge der Stadtentwicklung dar. Festsetzungen erfolgen im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“.

Solaranlagen über begrünten Dachflächen sind grundsätzlich möglich. Das Solarpotentialkataster berücksichtigt zwar den Baumbestand, aber bezieht auch den Konrad-Adenauer-Ring und die Rekener Straße als Potentialfläche ein. Die tatsächlichen solaren Energiegewinnungsmöglichkeiten können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, also hier im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ geregelt werden.

Die 79. Änderung geht mit den Klimaschutzzielen konform. Allerdings kann sie die Rauminteressen in diesem Fall nicht selbst steuern. Dies erfolgt im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“.

**1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald/Fläche für Wohnzwecke  
Bodenschutz**

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sind nur im notwendigen Umfang umzunutzen gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Im Änderungsbereich liegen keine Waldflächen, landwirtschaftliche Fläche und Wohnflächen. Allerdings könnten landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen betroffen sein. Die Umbaumaßnahmen lassen ein ökologisches Defizit erwarten, das extern auszugleichen ist. Da die 79. Änderung keinen realen Eingriff verursacht, wird keine Ausgleichsfläche zugeordnet, sodass keine Flächen betroffen sind. Die Zuordnung erfolgt im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“, in dem die abschließende Abwägung zur etwaigen

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

---

Flächeninanspruchnahme inkl. Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird. Die Planung geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

## **2 Rechtsgrundlagen / Verfahren**

Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung aufgelistet.

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

## **3 Beschreibung des Änderungsbereiches**

### **3.1 Lage des Plangebietes/Änderungsbereiches**

Der 79. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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).

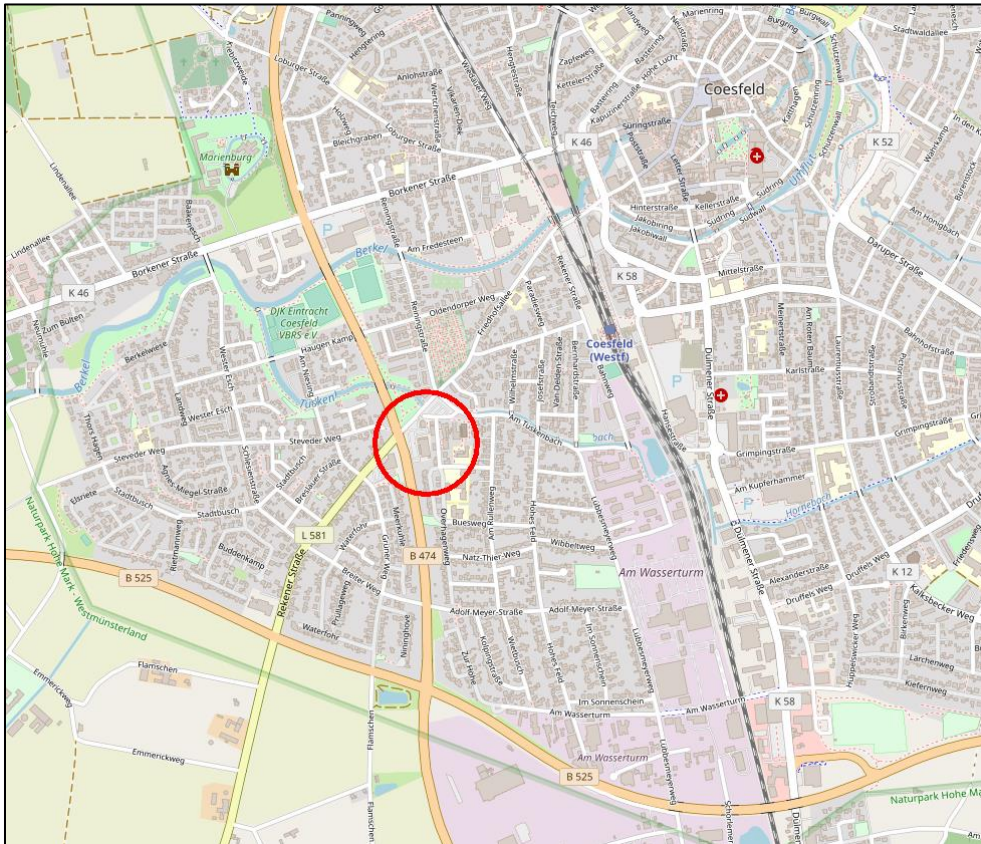
Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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 nachfolgenden Planzeichnung hervor.

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

**Abbildung 1: Lage des 79. Änderungsbereiches**



(eigene Kennzeichnung Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende. 02.2022)

### 3.2 Bestandssituation

Der Lebensmitteldiscountmarkt (LIDL) an der Rekener Straße 67 mit 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht hinter einer vorgelagerten baumbestandenen Stellplatzanlage zum Konrad-Adenauer-Ring und zur Rekener Straße. An den Zufahrtsbereich zum Markt steht eine Filiale der Sparkasse Westmünsterland mit Zelt Dach. Ein Arzt und eine Apotheke bieten dahinter entlang dem Overhagenweg ihre Dienste an. Den Overhagenweg begleiten davon abgesehen Wohnhäuser mit Satteldächern und Ziegelfassaden. Eine Baumreihe fungiert als optische Trennung zwischen Stellplatzanlage und den Grundstücken am Overhagenweg. Hinter dem Marktgebäude befindet sich eine grasbewachsene Versickerungsmulde. Sie endet im Süden an einen mit Sträuchern bewachsenen Lärmschutzwall, der sich entlang des gesamten Grundstückes bis zum Konrad-Adenauer-Ring zieht. Eine Baumreihe bildet eine Raumkante entlang dem Konrad-Adenauer-Ring, die auch hier die Stellplatzanlage vom öffentlichen Verkehrsraum trennt.

Das Plangebiet liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dem Markt und dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt (K +K) kommt aber eine wichtige Grundversorgungsfunktion im westlichen Stadtteil zu. Sie übernehmen faktisch eine über die

reine fußläufige Versorgungsfunktion hinausgehende Versorgungsfunktion (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 23).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt im 79. Änderungsbereich ebenso wie entlang dem Overhagenweg und beim gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt ein Mischgebiet dar – siehe Punkt 6 auf der Seite 27.

### 3.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erhaltung und Stärkung des Versorgungsstandortes für das nördliche und westliche Stadtgebiet und die Förderung eines mit klimafreundlichen Verkehrsarten gut erreichbaren Lebensmittelmarktstandortes vor.

Zum Schutz der bestehenden Nahversorgungsstrukturen und zentraler Versorgungsbereiche wird aufgrund der Empfehlung des Gutachtens die Lebensmitteldiscountmarkterweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 61).

Die Einschätzung wird auch nach der Aktualisierung der Daten aus dem Jahr 2017 vom Fachbüro aufrechterhalten. Die aktualisierte Berechnung aus dem Jahr 2022 kommt zu dem gleichen Ergebnis, nämlich, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erwarten sind (vgl. Stadt + Handel. 2022. S. 19).

Der eingeschossige Lebensmittelmarkt mit Satteldach wird an gleicher Stelle des Bestandsmarktes errichtet. Die Markterweiterung erfolgt zum Lärmschutzwall, sodass er die Wallböschung und den -fuß, ohne die Wallkuppe mit der Wand zu ändern, abfängt. Ansonsten bleibt der begrünte Schallschutzwall vollumfänglich erhalten. Hingegen wird die Dachflächenwassermulde aufgrund des zusätzlichen Dachflächenwassers vergrößert.

Die Stellplatzanlage bedarf durch die Verlegung der Marktanlieferung und des neuen Marktumfanges einer Anpassung. Eine besondere Herausforderung ist die Ableitung des Niederschlagswassers von den Fahr- und Stellplatzflächen zur schadlosen Versickerung in den Mulden zwischen und neben den Stellplätzen. Die Stellplatzanlage muss bis auf die Zufahrt von der Rekener Straße neu arrangiert werden.

Bäume werden auch zukünftig eine klare Raumkante entlang des Konrad-Adenauer-Rings ausbilden. Zudem sind Baumreihen zur Strukturierung auf der Stellplatzanlage und Verbesserung des Kleinklimas vorgesehen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind weitere Grünelemente, die grundsätzlich in Teilbereichen denkbar sind.

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die überörtliche Anbindung trägt die Bundesstraße 474 (Konrad-Adenauer-Ring) mit Anbindung in Richtung Ahaus an die Autobahn 31 und in Richtung Dülmen an die Autobahn 43. Die Rekener Straße, die auch die Grundstückerschließung übernimmt, wird hinter der Kreuzung mit dem Konrad-Adenauer-Ring zur Landesstraße 581 mit Richtung Borken.

Zur Beurteilung der Markterweiterung auf den fließenden Verkehr liegt eine Verkehrsuntersuchung vor. Die Untersuchung gelangt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Rekener Straße / Konrad-Adenauer-Ring zeigt, dass das heutige Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden Qualität abgewickelt werden kann.
- Der Prognose-Nullfall geht von einer Verkehrszunahme von 10 % bis zum Jahr 2035 aus. Ohne die Markterweiterung wird der Verkehrsablauf mit einer mangelhaften Qualität abgewickelt. Die Untersuchung empfiehlt unabhängig von der Markterweiterung, die Signalsteuerung des Knotenpunktes zu optimieren, um eine ausreichende Qualität zu erreichen.
- Die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes führt zu zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den morgendlichen Spitzenstunden von 8 Kfz/h und 25 Kfz/h in den nachmittäglichen Spitzenstunden.
- Die geringen Änderungen im Verkehrsaufkommen durch die Markterweiterung führen zu keiner Bewertungsänderung im Prognosefall. Nur bei einer Änderung der Signalsteuerung kann mit und ohne Markt eine ausreichende Verkehrsabwicklung im Jahr 2035 prognostiziert werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bereits durch eine allgemeine Verkehrsentwicklung am Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Ring / Rekener Straße eine Optimierung der Signalsteuerung erforderlich wird. Die Markterweiterung führt zu keiner Qualitätsverschlechterung am Knotenpunkt (vgl. Brilon Bondzio Weiser. 2022. S. 22ff.).

Im Plangebiet sind 106 Pkw-Stellplätze und 23 Fahrradstellbereiche inkl. 3 für Lastenräder vorgesehen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle wird von den lokalen Buslinien 672, 673, 674 und 675, dem Regionalbus 711 (Coesfeld – Groß Reken) und dem Nachtbus N 8 (Legden – Münster) angefahren. Mit Ausnahme des Nachtbusses dienen sie vorwiegend dem Schulbusbetrieb.



Der Coesfelder Bahnhof (Enschede – Dortmund, Coesfeld – Essen, Coesfeld - Münster) liegt fußläufig ca. 600 m entfernt.

Anschlüsse an das Wassernetz bestehen keine.

### **3.4.2 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist bereits vollumfänglich erschlossen.

#### **3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Eine Grundwasserentnahme zur Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen.

Der Grundsatz für die Löschwasserversorgung nach DWG-Arbeitsblatt W 405 ist allgemein durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann im normalen, ungestörten Netzzustand gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der Summe der im Umkreis von 300 m befindlichen Hydranten 96 m<sup>3</sup>/h im Brand- und Katastrophenfall zu Löschwasserzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich, sicherzustellen. Der Objektschutz muss ggf. vom Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, bereitgestellt werden.

#### **3.4.2.2. Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser fließt unverändert in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Rekener Straße (vgl. Fischer. 2022. S. 1).

#### **3.4.2.3. Niederschlagswasser**

Das Dachflächenwasser vom Bestandsmarkt fließt in eine Versickerungsmulde. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen versickert über Rohrrigolen ohne Vorbehandlung (vgl. Fischer. 2022. S. 1). Diese Art der Versickerung ist heute so nicht mehr genehmigungsfähig. Bei der Rohrrigolenversickerung treten zudem Probleme auf.

Das Niederschlagswasser fließt nach dem Markt- und Stellplatzanlagenumbau in dezentrale Versickerungsmulden. Die Regenwasserbehandlung erfolgt über die belebte Bodenzone. Der Notüberlauf für die Versickerungsmulden führt in den öffentlichen Regenwasserkanal (ibid.).

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

---

Der Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Ereignis liegt vor. Die Notüberlaufabflussmenge wurde bei der Berechnung berücksichtigt. Das Niederschlagswasser überflutet zwar den Stellplatzbereich, aber es bleibt im Plangebiet und fließt nicht auf die Nachbargrundstücke. Der einzige gedrosselte Abfluss erfolgt über den Notüberlauf.

**3.4.2.4. Energieversorgung**

Der Markt und die Ladestationen benötigen einzig Elektrizität. Wärme-, Kühlleistung und Lichttechnik verbrauchen Strom. Für den Markt ist die Energieversorgung ausreichend. Ladestationen für Elektrofahrräder und Elektrofahrzeuge können aufgrund des Stromnetzes nur mit 11 KW geladen werden.

Die Möglichkeit, Solaranlagen auf den Dachflächen des Marktes zu bauen, hält sich der Marktbetreiber offen. Grundsätzlich sind auch Solaranlagen über den Stellplätzen denkbar. Allerdings besteht ein Konflikt zwischen Stellplatzbäumen und Solaranlagen über den Stellplatzbereichen. Die Steuerung kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ erfolgen.

Eine Niederspannungsleitung führt entlang der südlichen Änderungsbereichsgrenze unter dem Wall vom Overhagenweg zum Konrad-Adenauer-Ring hindurch.

**3.4.2.5. Telekommunikation/Richtfunktrassen/Postdienstleistungen**

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

**3.4.2.6. Abfallentsorgung**

Gewerbliche Abfälle gehen Recycling- und Entsorgungsunternehmen zu. Besondere Abfälle fallen nicht an. Sie können ordnungsgemäß entsorgt werden.

**4 Planungsalternativen**

Als Planungsalternative wäre die Ausweisung eines Wohngebietes denkbar. Allerdings versorgt der Lebensmitteldiscounter mit dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt das westliche Stadtgebiet mit Grundnahrungsmitteln. Wenn der Markt aufgegeben würde, könnte eine wohnungsnah klimafreundliche Versorgung im westlichen Stadtgebiet ohne einen neuen Standort nicht mehr sichergestellt werden.

Ohne diese Planung (Nullvariante) bliebe es bei einer Verkaufsfläche von 920 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteldiscounter, der mittel- bis langfristig nicht mehr wettbewerbsfähig wäre und seine Versorgungsfunktion am Standort aufgeben müsste.

## **5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung**

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Es hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Der Tüskenbach quert wenige Meter nördlich des Plangebietes die Rekener Straße. Nach der Querung fließt er offen durch die Parkanlage.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten, vorläufigen und / oder gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt. Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen das Plangebiet keiner Wahrscheinlichkeitsklasse zu. Im Bereich des Tüskenbaches ist in der Parkanlage ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Allerdings bestehen Gefahren- und Risikohinweise im Park und für die durch den Tüskenbach unterquerte Parkplatzanlage.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat außerdem eine Berechnung für seltene Ereignisse (100 Jahre) erstellt, die in der folgenden Abbildung dargestellt ist.

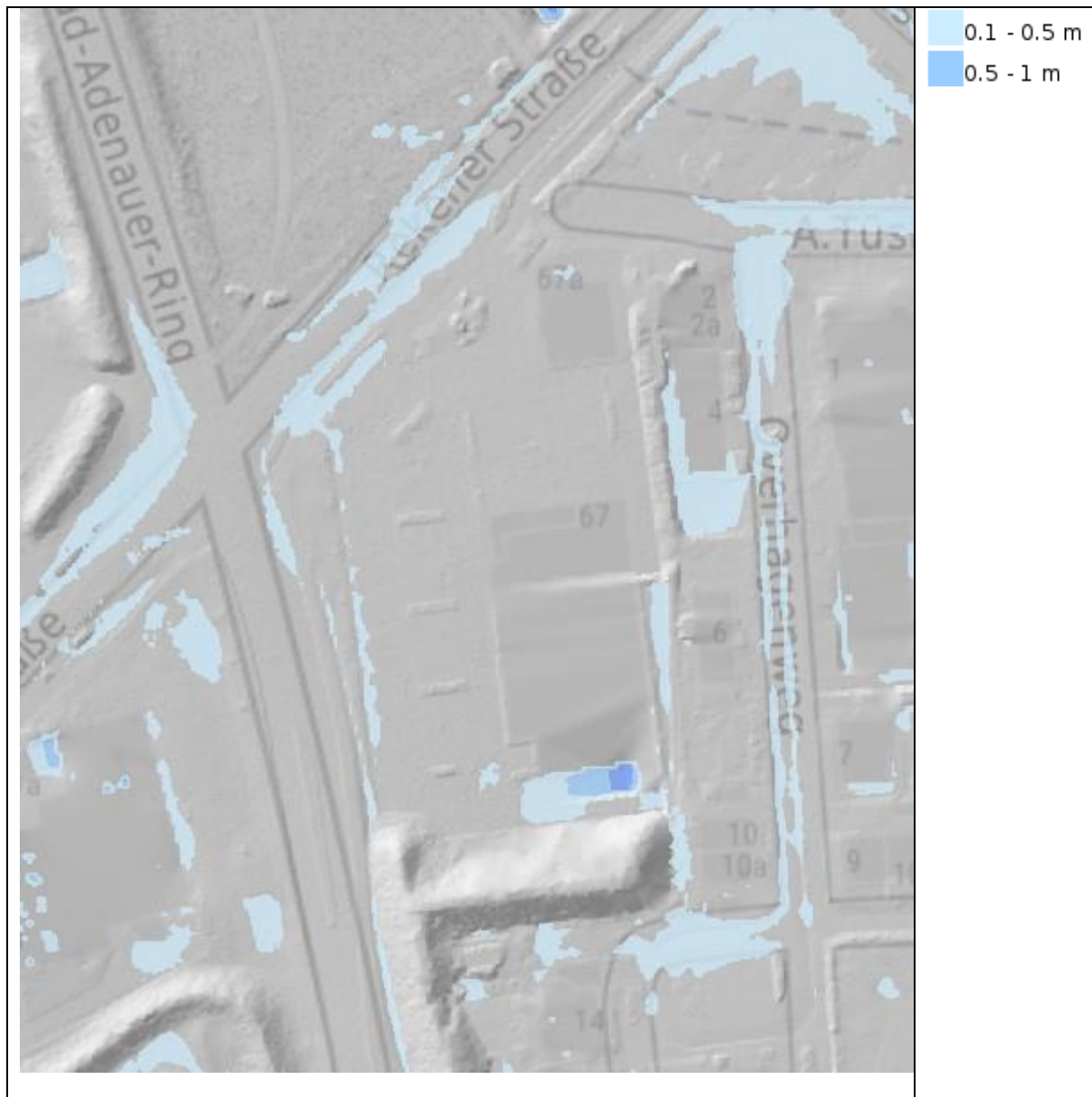
**Abbildung 2: Seltenes Ereignis**



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0  
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Plangebiet bei extremen Ereignissen ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ) die in der folgenden Abbildung dargestellte Prognose erstellt.

**Abbildung 3: Extremes Ereignis**



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0  
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Sowohl beim seltenen (100-jähriges Ereignis) als auch bei extremen Wetterereignissen sind im Änderungsbereich lediglich Überflutungen bei der heutigen LKW-Anlieferung und der Dachflächenversickerungsmulde zu erkennen. Beide Bereiche liegen aufgrund ihrer Funktion etwas tiefer als ihre Umgebung. Vor bzw. entlang von Straßen staut sich zudem häufig Wasser, weil sie zumeist etwas höher als die Umgebung geführt werden.

Die Planung sieht keine besonderen Maßnahmen zum Hochwasserschutz vor. Eine vollständig schadlose Versickerung des Niederschlagwassers im Änderungsbereich ist geplant. Die schadlose Entwässerung des Plangebietes für die Lebensmittelmarkterweiterung

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

wurde bereits durch ein Fachingenieurbüro ausgearbeitet. Der schadlose Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Ereignis liegt vor.

**5.2 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) dient dazu, das Landesgebiet als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Der LEP NRW ist am 06.08.2019 in Kraft getreten. Er gibt Ziele und Grundsätze für die Bauleitplanung vor. Die für diese Änderungsplanung wesentlichen Ziele und Grundsätze sind in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte aufgelistet. Wie die Planung die übergeordneten Vorgaben beachtet und berücksichtigt, wird in der rechten Spalte erläutert.

**Tabelle 8: LEP Ziele 6.5-1 bis 6.5-3**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
<p>6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.</p>	<p>Der Regionalplan weist den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Ausweisung wird überlagert vom Grundwasser- und Gewässerschutz.</p> <p>Der Konrad-Adenauer-Ring und stadtauswärts die Rekener Straße sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt nach der 79. Änderung ein sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO dar.</p>
<p>6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie</li> <li>• in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.</li> </ul> <p>Zentrenrelevant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Sortimente gemäß Anlage 1 und</li> </ul>	<p>Der Änderungsbereich befindet sich im <b>zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion Nahversorgungszentrum</b> der Stadt Coesfeld. Der Lebensmittelmarktdiscounter versorgt zusammen mit dem Lebensmittelmarkt (K + K) auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ergänzenden Angeboten (Apotheke, Gastronomie, Kirchenzentrum, Sparkasse) insbesondere die westlichen Stadtgebiete.</p> <p>Die Funktion des Standortes geht zwar über die fußläufige Versorgung hinaus, aber die Nahversorgungsfunktion für den Standort bleibt bestehen. Für den Markt ist die Lage zur Erfüllung seiner Nahversorgungsfunktion und der Versorgung des nördlichen und nordwestlichen Stadtgebietes entscheidend. Nur so kann der Markt zu einer klimafreundlichen und bedarfsgerechten Nahversorgung beitragen. Der Lebensmitteldiscountmarkt im Plangebiet und der gegenüberliegende Markt erfüllen.</p>

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

<b>Ziele und Grundsätze</b>	<b>Erläuterung zur Planung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).</li> </ul> <p><b>Ausnahmsweise</b> dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der</li> </ul>	<p>Die fachgutachterliche Justierung des Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2018 empfiehlt für eine marktgerechte Erweiterung eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup>. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld bzw. die Fortschreibung zur Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld (2018) führt zwar im Rahmen einer ersten Auseinandersetzung mit dem Vorhaben einige relevante Aspekte auf, kann allerdings nicht zur Bestätigung der zweiten Ausnahmevoraussetzung bzw. Nahversorgungsausnahme generell herangezogen werden (vgl. BezMün. 2022. S. 3 f.). Um der Einschätzung der Bezirksregierung Münster zu folgen, wurde die Auswirkungsanalyse aktualisiert.</p> <p>Die aktuelle Auswirkungsanalyse gelangt zu dem Ergebnis, dass nach der Aktualisierung der Eingangsdaten die wesentlichen Parameter der kumulierten Auswirkungsanalyse 2018 (Angebotsanalyse, Nachfrageanalyse, Umsatzprognose der Vorhaben) die damaligen Ergebnisse nach wie vor bestätigt werden. Städtebaulich negative Auswirkungen sind bei Realisierung der Vorhaben (Erweiterung LIDL auf 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) nicht zu erwarten (vgl. Stadt + Handel. 2022. S. 19).</p> <p>Im Mischgebiet ist eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel unzulässig. Die Planung sieht die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 10 Abs. 3 BauNVO vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt den Lebensmitteldiscountmarkttyp mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest. Außerdem regelt der Bebauungsplan, dass nur nahversorgungsrelevante Sortimente der Coesfelder Liste und Aktionswaren bis zu 7 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Baugrenzen sorgen dafür, dass nur ein Markt im Plangebiet gebaut werden kann.</p> <p>Die Ausnahmeregelung bedarf keiner Anwendung.</p>

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
<p>Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und</li> <li>• zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</li> </ul>	
<p>6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Empfehlung zu den Erweiterungsabsichten im Jahr 2018 zeigt, dass bei einer Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse bestätigt erneut, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Darstellung im Flächennutzungsplan begrenzt den Einzelhandel auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscountmärkte.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot nach Ziel 6.5-3 wird durch die Einhaltung der Ausnahmevoraussetzungen aus dem Ziel 6.5-2 abgedeckt (vgl. BezMün. 2022. S. 3 f.).</p>

(eigene Zusammenstellung)

### 5.3 Regionalplanung

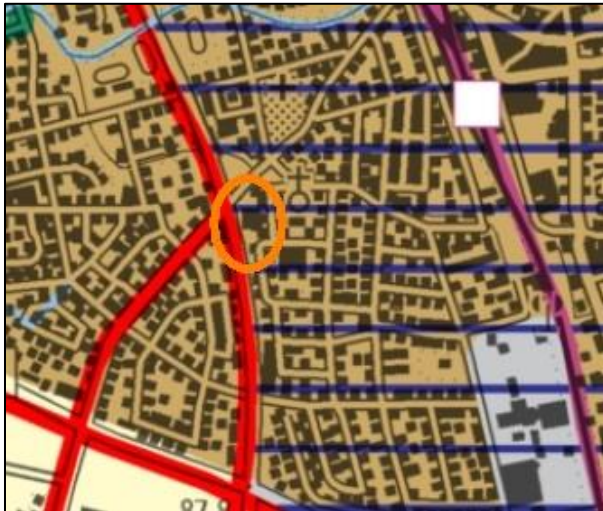
Der Regionalplan Münsterland weist im Änderungsbereich Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), der vom Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert wird, aus. Der Konrad-Adenauer-Ring und stadtauswärts die Rekener Straße sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

Am 12.12.2022 fasste der Regionalrat Münster den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Regionalplans Münsterland. Die Zeichnung des rechtswirksamen Regionalplanes ist in der Abbildung 4 und die Entwurfsfassung zur aktuellen Regionalplananpassung ist in der Abbildung 5 abgebildet. Die Festlegungen bleiben für den Änderungsbereich unverändert. Die Regionalplananpassung steht dieser Änderung nicht entgegen bzw. führt zu keinen Änderungen.



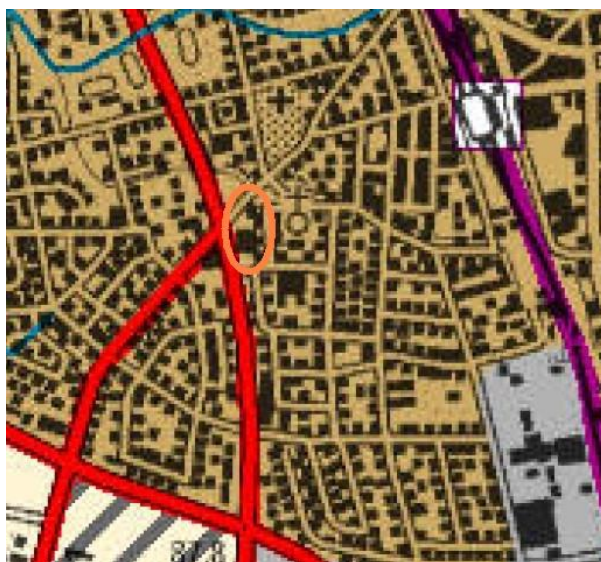
**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

**Abbildung 4: Regionalplan (Auszug) mit Orange eingekreistem Änderungsbereich**



(BezMün Münster. 2022A, mit eigener Kennzeichnung)

**Abbildung 5: Regionalplan, Änderungsentwurf, Orange eingekreistem Änderungsbereich**



(BezMün Münster. 2022B, mit eigener Kennzeichnung)

Im Textteil des Regionalplanes sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die wesentlichen Ziele für die Planung in der linken Spalte und die Beachtung in der Planung in der rechten Spalte aufgelistet.

**Tabelle 9: Regionalplan Münsterland, Textteil, Ziele und Grundsätze zur Planung**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
<p><b>Grundsatz 10:</b> Nahversorgung sichern, Attraktivität der Einzelhandelskonzepte fortschreiben! Zentren erhöhen, entwickeln und</p>	<p>Mit der Prüfung und Justierung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 2018 wurde bereits für in Rede stehende Projekte eine Auswirkungsbewertung vorgenommen.</p>

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
	Eine umfassende Überarbeitung in den nächsten Jahren ist angedacht.
<p><b>10.1</b> Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.</p>	Diese Änderungsplanung begründet die marktgerechte Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m <sup>2</sup> im integrierten und von den Anwohnern gut angenommenen zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion Nahversorgungszentrum.
<p><b>10.3</b> Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.</p>	<p>Bei einer Markterweiterung bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sind keine negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsbereiche in Coesfeld und den Nachbargemeinden zu prognostizieren (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 23).</p> <p>Nach der Aktualisierung des Datenstandes aus dem Jahr 2017 erfolgte in diesem Jahr (2022) eine neue Begutachtung. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erwarten sind (vgl. Stadt + Handel. 2022. S. 19).</p>
<p><b>Ziel 4:</b> Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren</p>	
<p><b>4.1</b> Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11<sup>2</sup> in Betracht kommt.</p>	Die 79. Änderungsplanung stellt ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO in einem vom Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Planung geht mit Ziel 4.1 konform.

(eigene Zusammenstellung nach BezMün. 2022A in der linken Spalte)

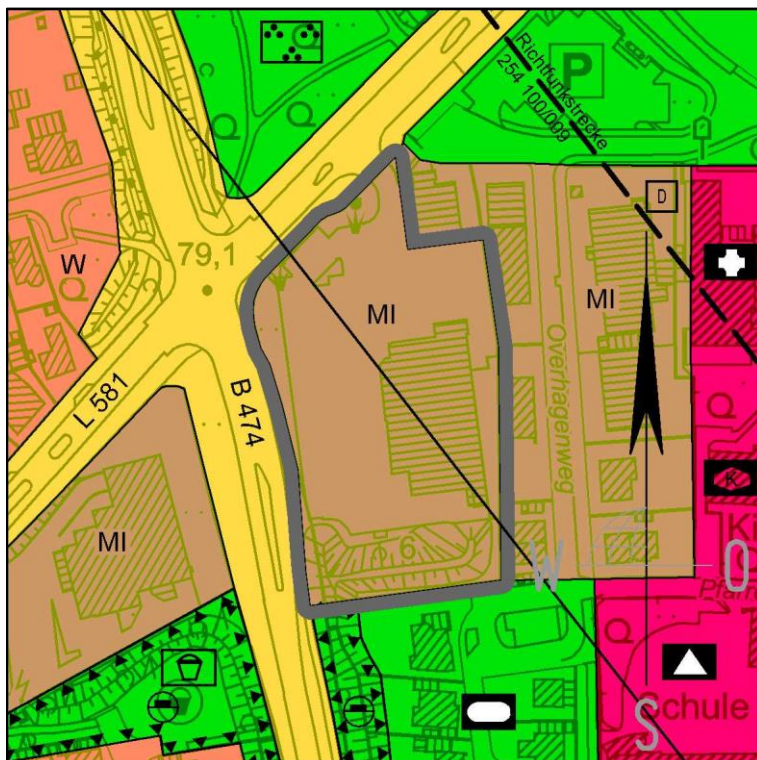
Im Entwurf zum Regionalplan mit Stand. 12.12.2022 führt der Regionalplan aus, dass der LEP NRW in seinem Kapitel 6.5 – Großflächiger Einzelhandel – landesweite Regelungen in Form von Zielen und Grundsätzen zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und von Nahversorgungsstandorten und -zentren enthält. Diese Vorgaben bedürfen nach den textlichen Ausführungen im Regionalplan keiner weiteren Konkretisierung in Bezug auf das Münsterland; sie gelten unmittelbar für das Plangebiet (vgl. BezMün. 2022B. S. 36). Ausführungen zum Landesentwicklungsplan stehen unter dem Punkt 5.2 auf der Seite 22.

<sup>2</sup> Ziel 11 betrifft Militäreinrichtungen und ist hier nicht relevant.

## 6 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt im 79. Änderungsbereich ebenso wie entlang dem Overhagenweg und beim gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt ein Mischgebiet dar. Eine Richtfunkstrecke streift zudem den Änderungsbereich mit ihrem Schutzbereich. Die Rekener Straße und der Konrad-Adenauer-Ring sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Parkanlage inkl. Parkplatzanlage nördlich der Rekener Straße entlang dem Tüskenbach stellt der Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die Flächen südlich des 79. Änderungsbereiches sind entsprechend der ursprünglichen Intention als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage und Lärmschutzanlage dargestellt. Mittlerweile hat sich dort ein Wohngebiet entwickelt.

**Abbildung 6: Geltungsbereich vor der 79. Änderung**



(eigene Darstellung nach Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld inkl. Änderungen)

Nach dem Planungsanlass und der Zielsetzung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf den modernen Lebensmitteldiscountmarkttyp mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Erhaltung der wohnortnahen Grundversorgung zu schaffen. Vor diesem Hintergrund werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zukünftig ein sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

---

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion Nahversorgungszentrum. Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt aufgrund des wichtigen Versorgungsstandortes für die nördlichen und westlichen Coesfelder Stadtgebiete den Markt zu erweitern. Die integrierte Lage unmittelbar an Wohngebieten und die gute Erreichbarkeit auch mit dem Rad unterstützt eine klimafreundliche Stadtentwicklung.

Der Anlagentyp Lebensmitteldiscountmarkt orientiert sich an den Regalaufstellflächen für das breite Discountersortiment. Seit dem Bau des Bestandsmarktes sind insbesondere Bioprodukte, vegetarische und vegane Produkte hinzugekommen. Das heutige Sortiment kann nach der Erweiterung in der üblichen Marktpräsentation und nicht in Gängen und / oder Regalen gezwängt, die für das moderne Sortiment gar nicht ausgelegt sind, präsentiert werden. Die neuen Regale können zudem eine größere Anzahl von Waren aufnehmen, sodass seltener Waren von den Mitarbeitern nachgelegt werden müssen. Allerdings dürfen die Waren auch nicht zu lange in den Regalen liegen. Die Lebensmittelketten haben deswegen für die jeweiligen Stadtteilgrößen bzw. Bevölkerungsdichte unterschiedliche Anlagentypgrößen entwickelt.

Zweck eines jeden Unternehmens ist es Gewinn zu erzielen. Es ist somit kaum verwunderlich, dass die Lebensmittelketten möglichst große Verkaufsflächen an ihren Standorten haben möchten. In den ersten Überlegungen zur Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes war ein Anlagentyp mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> (1.480 m<sup>2</sup>) angedacht.

Um ihrer Verantwortung gegenüber anderen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsbereichen in Coesfeld und Nachbargemeinden gerecht zu werden, hat die Stadt Coesfeld die Auswirkungen einer solchen Erweiterung untersuchen lassen. Die Analyse empfiehlt die Wahl des Lebensmitteldiscountmarkttyps mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von der Erweiterung ausgehen.

Die 79. Änderung lässt nur Lebensmitteldiscountmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zu, um den Einzelhandel bereits im Flächennutzungsplan zu steuern, damit negative städtebauliche Auswirkungen ausbleiben.

Es ist auch zukünftig nur ein Lebensdiscountmarkt vorgesehen. Die Anzahl der Einzelhandelsmärkte steuert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ gem. § 12 BauGB, der die 79. Änderung in verbindliches Baurecht umsetzt.

Eine kompakte Siedlungsentwicklung im Stadtkern mit kurzen Wegen insbesondere für ältere Menschen und eine klimafreundliche Einzelhandelsentwicklung sind Kerninhalt der Planung. Coesfelder werden so in die Lage versetzt selbstständig und ohne hohe Verkehrsmittelkosten für ihre Grundversorgung zu sorgen.

Die Änderung listet die Tabelle 10 auf.

**Tabelle 10: Änderungen im Flächennutzungsplan<sup>3</sup>**

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Mischgebiet	Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ Zulässiger Einzelhandel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmitteldiscountmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup></li> </ul>

(eigene Zusammenstellung)

## 7 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der **Umweltbericht** bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung – siehe Anlage 1. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Ökon. 2023, S. 24).

Da durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes ohne den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ tatsächlich kein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig ist, werden die Maßnahmen im Bebauungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag ergänzend gesichert.

Bei Beachtung der Artenschutzkonfliktminderungsmaßnahmen und Einhaltung der Annahmen im Schallgutachten bzw. Maßnahmen sowie Ausgleich des ökologischen Defizites sind keine erheblichen Auswirkungen, die dem Vorhaben entgegenstehen, zu erwarten.

### 7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft, weswegen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Im Parallelverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ wird der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Für die nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft verweist der Bebauungsplan auf Regelungen, wie der Ausgleich kompensiert wird.

<sup>3</sup> Nachrichtliche Änderungen (z. B. Richtfunkstrecken und Hinweise) sind nicht genannt.

## 7.2 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I vor. Sie bezieht sich auf den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“, der aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält im Gegensatz zu dieser Änderung auch das Sparkassen Grundstück Rekener Straße 67a. Die Ergebnisse können gleichwohl für diese Änderung verwendet werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gelangt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der folgenden konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann:

- Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.
- In der Zeit vom 15.03. bis 30.06. dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden.  
Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können dann ausweichen (vgl. Ökon. 2022. S. 16).

Die sogenannten Allerweltsarten unterliegen zwar auch dem Artenschutz, aber aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und landesweit günstigen Erhaltungszustand sind ihre Populationen durch die Planung nicht gefährdet. Die Eingriffe im Zuge des Bauvorhabens, die erst durch den nachgelagerten Bebauungsplan allgemein verbindlich sind, verstoßen nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG (ibid.).

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet die Planung vor. Sie führt hier zu keinen allgemein verbindlichen Baurechten, die zu Handlungen (Eingriffen) führen, von denen geschützte Arten betroffen sind. Die Artenschutzprüfung zeigt, dass im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung die vorbereiteten Baurechte bei Beachtung der konfliktmindernden Artenschutzmaßnahmen ohne Artenschutzkonflikte umsetzbar sind.

## **8 Sonstige Auswirkungen der Planung**

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

### **8.1 Immissionsschutz**

#### **8.1.1 Emissionen**

Vom Lebensmittelmarkt gehen vornehmlich Schallemissionen aus, weswegen ein Schallgutachten, die Konfliktsituation beurteilt. Das Schallgutachten prognostiziert die Unterschreitungen der Orientierungswerte im Tageszeitraum um mindestens 1 dB(A) und in der Nacht um mindestens 7 dB(A) (vgl. Uppenkamp und Partner. 2023. S. 5). Die Sicherstellung der Verwendung leiser Anlagentechnik erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und / oder um mehr als 20 dB in der Nacht überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien werden eingehalten (ibid.)

Maßnahmen zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich (ibid.).

Die Schallgutachtenergebnisse gehen von Annahmen aus, die im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ergänzend vom Vorhabenträger übernommen und über einen Durchführungsvertrag gesichert werden.

Bei den weiteren Emissionen (Strahlung (Licht), Gerüche, Erschütterung) ist nicht davon auszugehen, dass sie Grenz- / Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten überschreiten oder zu Belästigungen führen.

Die Belichtungssituation im Umfeld kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen werden. Im Siedlungsraum dürfen Bürger grundsätzlich mit mehr Verschattungssituationen aufgrund der dichteren Bebauung als am Siedlungsrand bzw. Außenbereich erwarten.

### **8.1.2 Immissionen**

Als wesentliche Immissionen wirken Schallimmissionen von den öffentlichen Verkehrswegen auf den Änderungsbereich ein. Schutzbedürftigen Wohnungen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt besteht bereits im Änderungsbereich. Die Erweiterung führt zu keiner Konfliktverschärfung.

Die Planung erfolgt in Kenntnis des Konrad-Adenauer-Rings und der Rekener Straße inkl. ihrer Emissionen.

Die Vorbelastung durch weitere Immissionen (Strahlung (Licht), Gerüche, Erschütterung) ist so gering, dass davon auszugehen ist, dass die Grenz- / Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Von vertiefenden Untersuchungen wird deswegen auf der vorbereitenden Bauleitplanungsebene Abstand genommen.

### **8.2 Altlasten**

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet unbekannt. Die derzeitige Lebensmittelmarktnutzung mit Stellplatzanlage lässt keine Rückschlüsse auf eine etwaige Belastung zu.

### **8.3 Kampfmittelgefährdung**

Informationen zur Kampfmittelgefährdung sind unbekannt. Der Antrag auf Luftbildauswertung erfolgt über das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### **8.4 Bergbau**

Der Änderungsbereich befindet sich über einem vormals verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“. Bergbau ist nicht dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, ist auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen (vgl. BezArn. 2022. S. 1f.).



## 8.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Im direkten Plangebietsumfeld befindet sich der Sandsteinbildstock des heiligen Laurentius (Baudenkmal Nr. 85) vor dem Pfarrheim der Anna-Katharina-Kirche am Overhagenweg 19. Eine Beeinflussung des Denkmals durch die Änderungsplanung kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern bleiben von der Planung unberührt, weil das Lebensmittelmarktgebäude sich hinsichtlich des Standortes und Höhe an den Altbau anlehnt.

Archäologische Fundstätten und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich unbekannt.

## 9 Umsetzung der Planung

Parallel zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ gem. §12 BauGB, der die vorbereitende Bauleitplanung in verbindliches Baurecht umsetzt.

## 10 Flächenaufteilung

Die Flächenänderungen der einzelnen Darstellungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

**Tabelle 11: Flächenbilanz der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Darstellungen	bisher dargestellte Fläche (ca.)	bisheriger Anteil	zukünftig dargestellte Fläche (ca.)	zukünftiger Anteil
Mischgebiet	8.650m <sup>2</sup>	100,0%	0m <sup>2</sup>	0,0%
Sonstiges Sondergebiet	0m <sup>2</sup>	0,0%	8.650m <sup>2</sup>	100,0%
Plangebiet	8.650m <sup>2</sup>	100,0%	8.650m <sup>2</sup>	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

## 11 Quellenverzeichnis

BEZARN (2022) Stellungnahme zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt" in Coesfeld vom 21.12.2022. Bezirksregierung Arnsberg. Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW.

BEZMÜN (2022A) Regionalplan Münsterland. URL: <https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/index.html>, Zugriff: 23.10.2022.

**Begründung (Entwurf) zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

---

BEZMÜN (2022B) Entwurf des Regionalplan Münsterland zum Änderungsbeschluss des Regionalrates vom 12.12.2022.

BEZMÜN (2022C) 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Rekener Straße Raumordnungsrechtliche Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 LPIG NRW. Schreiben vom 24.06.2022. Bearbeitung: Bezirksregierung Münster. Dezernat 32. Münster.

BRILON BONDZIO WEISER (2022) Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Lidl-Marktes in Coesfeld. Projektnummer 3.2297 vom 02.2022. Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Universitätsstraße 142, 44799 Bochum

COESFELD (2018) Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld, Abschlussbericht, Stand: 2018 Bearbeitung Energielenker Beratungs GmbH. AirportCenter II, Eingang West, Hüttruper Heide 90, 48268 Greven

FISCHER (2022) Neubau Lidl-Markt Rekener Straße in Coesfeld Entwässerungsstudie vom 03.2022. Bearbeitung: Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Neutorstraße 5, 48653 Coesfeld

ÖKON (2023) Umweltbericht zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld vom 07.03.2023. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

ÖKON (2022) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) Erweiterung des ortsansässigen Lidl-Fachmarkts, Rekener Straße in Coesfeld vom 28.03.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

STADT + HANDEL (2022) Aktualisierte Begutachtung zur kumulierten Auswirkungsbewertung in Rede stehender Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche in Coesfeld vom 14.11.2022. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH. Hörder Hafestraße 11. 44263 Dortmund

STADT + HANDEL (2018) Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld, Prüfung und Justierung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Coesfeld sowie kumulierte Auswirkungsbewertung aktuell in Rede stehender Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche vom 27.09.2018. Bearbeitung: Stadt + Handel. Hörder Hafestraße 11. 44263 Dortmund.

UPPENKAMP UND PARTNER (2023) Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zum Neubau des Lidl-Marktes in Coesfeld. Nr. I03030019-2 vom 07.03.2023. Bearbeitung: Uppenkamp und Partner. Kapellenweg 8. 48683 Ahaus

Aufgestellt: Borken, Stand: 10.03.2023, Änderungen / Anpassungen: 19.03.2024

gez. Schulte

---

Torben Schulte  
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

## **II. Anhang**