

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

Datum:
25.03.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	11.04.2024	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	25.04.2024	Kenntnisnahme

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt" - Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sachverhalt:

Grund der wiederholten Offenlage des Plans siehe C) Verfahren.

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 Tüskelbach (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.

Da die zur öffentlichen Auslegung veröffentlichte Bekanntmachung vom 28.04.2023 den Anforderungen an die Offenlagefrist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 nicht genügt – die Auslegungsdauer der Planunterlagen war mit 30 Tagen einen Tag zu kurz angesetzt – soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wiederholt werden. Die Planunterlagen, zur Wiederholung der Beteiligung, weisen den gleichen Arbeitsstand auf, wie die Planunterlagen im Rahmen der Offenlage vom 08.05.2023 - 06.06.2023 (s. Vorlage 059/2023). Lediglich die

Begründung wurde um redaktionelle Anpassungen ergänzt, die pink markiert dargestellt sind. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 08.05.2023 - 06.06.2023 müssen nicht wiederholt abgegeben werden, sondern werden im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der wiederholten Offenlage mit einfließen. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange können darüber hinaus wiederholt Stellungnahmen abgeben.

Eine Beschlussfassung der wiederholten Offenlage ist aus Sicht der Verwaltung formal nicht noch einmal notwendig, daher nur Kenntnisnahme.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Blatt 1 Bebauungsplan Entwurf
- 3 Blatt 1 textliche Festsetzungen Entwurf
- 4 Blatt 2 Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf
- 5 Blatt 2 Textliche Festsetzungen Entwurf
- 6 Begründung Entwurf
- 7 Umweltbericht