

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

Datum:  
25.03.2024

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

## **79. Änderung des Flächennutzungsplans "Lidl-Discountmarkt" - Beschluss zur Aufhebung des Feststellungsbeschlusses**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, den am 14.12.2023 vom Rat der Stadt Coesfeld gefassten Feststellungsbeschluss der 79. Änderung des Flächennutzungsplans aufzuheben.

### **Sachverhalt:**

Grund der wiederholten Offenlage des Plans und des dazu einzuholenden Beschlusses siehe C) Verfahren.

### **A Lage und Abgrenzung des 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 Anlage 1 hervor.

## B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 (s. Vorlage 101/2022) beschlossen, die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld gemäß § 2 BauGB (BauGB) aufzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Erhaltung und Entwicklung des Versorgungsstandortes, Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung und Integration der Planung in die Umgebung erforderlich.

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

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).

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.

## **C Verfahren**

Im Regionalplan Münsterland ist der Bereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen. Das Planvorhaben ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB) auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 129 „Lidl-Discountmarkt“ aufgestellt (Vorlage 327/2023), der die 79. Änderung in allgemein verbindliches Baurecht umsetzt.

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 058/2023). 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.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher ein Offenlagebeschluss formal nicht notwendig.

Der Antrag auf Genehmigung der 79. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld bei der Bezirksregierung Münster wurde seitens der Stadtverwaltung zurückgezogen. Der vom Rat der Stadt Coesfeld erfolgte Feststellungsbeschluss vom 14.12.2023 (s. Vorlage 236/2023) muss im ersten Schritt per Beschluss durch den Rat aufgehoben werden, bevor die Offenlage wiederholt werden kann.

## **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 79. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)
- 3 79. Änderung des Flächennutzungsplans (Begründung)

#### 4 Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung