

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

Datum:
06.06.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	20.06.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	04.07.2024	Entscheidung

79. Änderung des Flächennutzungsplanes "LIDL-Discountmarkt" -

Feststellungsbeschluss

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 Nr. 1 beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 Nr. 2 beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 Nr. 3 und 5 beschlossen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 Nr. 4 und 6 beschlossen.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, die 79. Änderung "LIDL-Discountmarkt" des Flächennutzungsplans unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken abschließend festzustellen und ihr die dazugehörige Begründung beizugeben.

Sachverhalt:

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 m² 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 m² zu erweitern.

Dem Lebensmitteldiscountmarkt (LIDL) und dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt (K +K) kommen eine wichtige Grundversorgungsfunktion im westlichen Stadtteil zu. Sie übernehmen faktisch eine über die reine fußläufige Versorgungsfunktion hinausgehende Versorgungsfunktion. Die derzeitige Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmitteldiscountmarktes schätzt der Gutachter nur als bedingt zukunftsfähig ein. Grundsätzlich besteht Handlungsbedarf zur Anpassung des Marktes an die aktuellen Markterfordernisse (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 23).

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 m² 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 m².

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 m² 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.11.2022 bis einschließlich 11.01.2023.

Zusätzlich fand am 30.11.2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung (Stadtschloss, Bernhard-von-Galen-Str. 10, 48653 Coesfeld) statt, in welcher die Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Für die anwesenden Teilnehmer:innen bestand die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Protokoll nicht die persönlichen Stellungnahmen ersetzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 06.06.2023.

Die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.04.2024 bis einschließlich 30.05.2024.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In der Abwägungstabelle (s. Anlage 5, Nr. 1 und 2) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Originalstellungnahmen sind als Anlagen 6 und 7 beigefügt. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

E Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In der Abwägungstabelle (s. Anlage 5, Nr. 3 und 4) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Originalstellungnahmen sind als Anlagen 8 und 9 beigefügt. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 3 und 4.

F Sachverhalte aus der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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 – wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wiederholt. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 08.05.2023 - 06.06.2023 mussten nicht wiederholt abgegeben werden. Eingegangene, neue Stellungnahmen sind in die Abwägung im Rahmen der Offenlage (Beschlussvorschläge 3 und 4) mit eingeflossen und in der Abwägungstabelle (s. Anlage 5, Nr. 5 und 6) wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Hinweis zu D, E, F

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

Anlagen:

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 79. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)
- 3 79. Änderung des Flächennutzungsplans (Begründung)
- 4 Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

5 Abwägungstabelle

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

- 6 Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB)
- 7 Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)
 - 7.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 7.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 8 Stellungnahmen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (2) BauGB)
- 9 Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)
 - 9.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 9.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 10 Stellungnahmen Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)
 - 10.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 10.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 11 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 12 Baumbeurteilung
- 13 Immissionsschutzgutachten
- 14 Verkehrsuntersuchung
- 15 Bodengutachten
- 16 Entwässerungsbericht und Überflutungsnachweis
- 17 Nahversorgungskonzept Stadt Coesfeld
- 18 Auswirkungsanalyse Erweiterung Lidl
- 19 Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung vom 30.11.2022