

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

22.08.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	04.09.2014	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.09.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.09.2014	Entscheidung

Standort für einen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Lette

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Die konkrete Planung für einen neuen Lebensmittelmarkt soll am Standort Bruchstraße eingeleitet werden. Entsprechende Schritte zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Standort sind einzuleiten. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Die konkrete Planung für einen neuen Lebensmittelmarkt soll am Standort Gemeindeplatz eingeleitet werden. Entsprechende Schritte zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Standort sind einzuleiten. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Beschlussvorschlag (Alternative 3):

Die Planungsüberlegungen für einen neuen Lebensmittelmarkt an den Standorten Bruchstraße und Gemeindeplatz sollen zunächst in einer öffentlichen Bürgeranhörung vorgestellt und diskutiert werden. Erst dann soll über entsprechende Schritte zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans an einem der Standorte entschieden werden. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Sachverhalt:

Über die Situation des Lebensmitteleinzelhandels im Ortsteil Lette wurde zuletzt im Zusammenhang mit dem Antrag der SPD Fraktion in den Sitzungen Bezirksausschuss am 28.11.2013, Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 11.12.2013 und Rat am 19.12.2013 unter der Vorlage /2013 ausführlich berichtet.

Der Rat hat am 14.04.2011 das Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld beschlossen. In diesem Beschluss wurden folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung mit der nachstehenden Priorisierung festgelegt:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums:

den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erhalten und stärken!

2. Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung:

die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen!

Das Nahversorgungszentrum Ortsteil Lette wurde in der in der in der Anlage dargestellten räumlichen Abgrenzung festgesetzt.

Als Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung wurden neben den zentralen Versorgungsbereichen Coesfeld und Lette (mit u.a. den Lebensmittelmärkten K+K Wiesenstraße, Netto Kleine Viehstraße, Edeka Bruchstraße, Kaufland / Aldi Hansestraße) folgende Standorte festgesetzt:

Coesfeld Nordwest (Edeka, Aldi)

Coesfeld West (Lidl, K+K)

Für diese Standorte gilt ein Beeinträchtungsverbot gem. § 11(3) BauGB.

Als Leitsatz III wurde beschlossen, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten nur unter folgenden Maßgaben zugelassen werden soll:

- in den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).*

- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).*

In der Erläuterung zum EHK ist ausgeführt, dass im Ortsteil Lette ein Lebensmittelsupermarkt angesiedelt ist, der durch seine Lage im Nahversorgungszentrum als wesentlicher Frequenzbringer für das Zentrum dient. (S. 134) Er sichert die Versorgung der Letter Wohnbevölkerung.

Die Verkaufsflächengröße des vorhandenen Betriebes liegt unterhalb heutiger anbieterseitiger Größenforderungen. Zur Sicherung des aus fachgutachterlicher Sicht guten Standorts wurde eine Erweiterung auf eine marktgerechte Größenordnung am Betriebsstandort sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) empfohlen.

Diese wurde mit dem Betreiber inzwischen geprüft. Da der Standort integriert ist und ein tragfähiger Vollsortimentsbetrieb vorhanden ist, hat eine Entwicklung hier natürlich Priorität. Eine Erweiterung des Betriebes selber am Standort ist schwierig, aber nicht ausgeschlossen. Problematisch ist Verbesserung der Parkplatzsituation. Daher wurden auch Alternativen geprüft. In einem Erörterungstermin am 02.12.2011 mit den zuständigen Stellen der Bezirksregierung wurde unter beratender Beteiligung der IHK eine Analyse aller denkbaren Standorte vorgenommen. Ergebnis war eine einvernehmliche Bewertung.

Alternative Grundstücke für den Bau eines Lebensmittelmarktes müssen die oben aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Daher scheiden alle Flächen außerhalb des näheren Ortskerns aus. Eine Ansiedlung eines LM-Marktes dort würde negative

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung haben.

Nahrungs- und Genussmittel belegen 58% der VK-fläche des Ortsteils, 78 % der Umsätze werden in diesem Segment getätigt. Das Sortiment hat daher zentrale Funktion für das Nahversorgungszentrum. Eine Verlagerung der VK Flächen oder die Ansiedlung weiterer Flächen außerhalb des Ortskerns würde automatisch zu einer Umsatzumverteilung von deutlich über 10% führen. Damit wären automatisch gravierende Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Lette verbunden. Das ist nach § 11 BauNVO und § 24 a LEPpro NW nicht zulässig.

Alternative Grundstücke für den Bau eines Lebensmittelmarktes sind daher nur im zentralen Versorgungsbereich selber oder unmittelbar an diesen ZVB zu suchen. Der ZVB mit dem erweiterten Suchraum ist in der Anlage dargestellt.

Mit allen potentiellen Interessenten (Betreiber von Vollsortimentsbetrieben, Betreiber von Discountbetrieben) und mit Investoren, die solche Standorte entwickeln und die sich mit entsprechendem Interesse an die Stadt gewandt haben wurden die Standortvoraussetzungen erörtert. Es ist Sache der Betreiber, nun unter den bekannten und mit den Behörden abgestimmten Rahmenbedingungen eine konkrete Standortentwicklung zu betreiben und der Stadt entsprechende Vorschläge zu machen. Nur die Betreiber selber können die notwendigen Prüfungen zur Eignung und Wirtschaftlichkeit des Standortes durchführen und die Verhandlungen mit Grundstückseigentümern führen. Dies ist nicht Sache der Stadt. Letzte Gespräche wurden in den Monaten Oktober und November geführt. Nach Kenntnis der Stadtverwaltung sind für verschiedene Standorte Konzepte in der konkreten Prüfung. Mit Ergebnissen wird noch in diesem Jahr oder Anfang kommenden Jahres gerechnet. Darüber wird dann berichtet werden können

Planungen für einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt

Die Firma Stroetmann hat nun für den Standort Bruchstraße als von ihr bevorzugtem Standort eine konkrete Planung vorgelegt. Ein Lageplan ist in der Anlage beigefügt. Die Fa. Stroetmann wird diese Planung in der Sitzung ausführlich erläutern.

Auch für den Standort Gemeindeplatz wurde im Vorfeld von Stroetmann eine Planung erarbeitet. Ein Lageplan ist in der Anlage beigefügt. Die Firma wird auch auf diesen Standort erläuternd eingehen.

Eine Erweiterung am bestehenden Standort wurde nochmals geprüft. Die Flächen reichen nicht aus, um hier einen in der Verkaufsflächenausstattung angemessenen und in der Parkplatzsituation befriedigenden Betrieb anzusiedeln.

Überlegungen für die Ansiedlung eines Discounters an anderer Stelle innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs haben bisher nicht zu einem Ergebnis geführt. Auch an den Standorten Bruchstraße und Gemeindeplatz ist eine Kombination zwischen Vollsortimentsbetrieb und Discounter offenbar nicht realisierbar.

Landesplanerische Vorgaben

Ein Vollsortimentsbetrieb oder ein Discounter als Einzelbetrieb oder ein kombinierter Standort Vollsortimenter und Discounter außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hätten jeweils erhebliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils. Ein solcher Standort ist daher landesplanerisch nicht genehmigungsfähig. Gespräche mit IHK und Bezirksregierung haben hier ein abschließendes und klares Ergebnis erbracht. Ein solcher Standort würde auch den vom Rat beschlossenen Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen.

Der Standort Gemeindeplatz ist aus Sicht der Entwicklung des Einzelhandels und der wohnungsnahen Grundversorgung gut geeignet. Vorhandene Einrichtungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Ortszentrum würden durch eine solche Entwicklung gestärkt, da sie fußläufig zum Standort liegen (Entfernung unter 100 m Kirchplatz bis ca. 150 m Kreuzung Bruchstraße). Er ist daher aus landesplanerischer und stadtentwicklungspolitischer Sicht zu

bevorzugen. Allerdings setzt dieser Standort die Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort voraus (z.B. zur Bruchstraße).

Der Standort Bruchstraße ist nach Aussage der Bezirksregierung Münster dann zustimmungsfähig, wenn der Standort Gemeindeplatz aus sachlichen Gründen nicht realisiert werden kann. Es ist dann aber nachzuweisen, dass der Standort Bruchstraße städtebaulich mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden kann und sich künftig nicht als Solitärstandort ohne Verknüpfung zum Ortskern entwickelt. Eine Stützung der vorhandenen Einrichtungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Ortszentrum ist aber bei dem Standort Bruchstraße nicht erreichbar, da eine fußläufige Anbindung mit entsprechenden „Kopplungseffekten“ aufgrund der Entfernung von ca. 220 m (Kreuzung Bruchstraße) bis 350 m (Kirchplatz) nicht zu erwarten ist. (Vergleich K+K Wiesenstraße - Fußgängerzone Kupferstraße 220 m, Kaufland – Fußgängerzone Letter Str. 350 m).

Standort Gemeindeplatz

Als Baufläche wäre der südliche Teil des ca. 9.800 m² großen Gemeindeplatzes vorgesehen. Der Baukörper für den Markt würde an der südlichen Seite des Gemeindeplatzes platziert. Er würde im Wesentlichen den Bereich in Anspruch nehmen, auf dem heute das Feuerwehgerätehaus und die Schutzhütte stehen sowie angrenzende Flächen in Richtung Bühlbach. Der Eingangsbereich wäre zum Altenheim orientiert. So würde eine bestmögliche Anbindung Richtung alter Kirchplatz erreicht. Die Stellplätze sind östlich des Gebäudes Richtung Altenheim und in einer weiteren Reihe nördlich des Gebäudes dargestellt. Es sind insgesamt 93 Stellplätze nachgewiesen. Nördlich zur Bruchstraße würde sich ein Bereich anschließen, der sowohl als Festplatz genutzt werden wie auch eine neu gestaltete Platzfläche mit Brunnenanlage aufnehmen könnte. Die Fläche könnte außerhalb der Nutzungszeit für Veranstaltungen auch als Stellplatzfläche für den Friedhof genutzt werden. Der Stellplatzbereich für das Festzelt ist nachgewiesen. Gegebenenfalls könnten hier auch Teile der Fläche so angelegt werden, dass der Bereich zu Spitzenzeiten der Nutzung des Lebensmittelmarktes als ergänzendes Stellplatzangebot dienen könnte. Baurechtlich erforderlich sind weitere Stellplätze nicht.

Erschlossen würde der Markt vorwiegend von der Straße am Gemeindeplatz. Zusätzlich wäre eine Anbindung an die Florianstraße vorgesehen. Eine Fußwegeverbindung wäre über den Platz Richtung Friedhof vorgesehen.

Die Anlieferung würde an der Florianstraße erfolgen. Hier wären daher zwingend Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Eine Einhausung der Anlieferung ist bereits vorgesehen (s. K+K Daruper Str., Aldi Borkener Str.). Weitere Maßnahmen, z.B. eine Schallschutzwand im Bereich der LKW - Wendeflächen dürften erforderlich sein, da die angrenzenden Bereiche an der Florianstraße Allgemeines Wohngebiet sind. Dies wäre durch ein Immissionsgutachten, das insbesondere die Nachtzeit (Anlieferungen erfolge heute meist vor 06:00 Uhr) begutachtet, zwingend in einem nächsten Schritt zu klären. Änderungen am Planungskonzept wären daher wahrscheinlich nötig.

Voraussetzung für die Errichtung eines Marktes an dieser Stelle wäre die Verlagerung des Feuerwehgerätehauses. Hier wäre z.B. eine Verlagerung zum Alternativstandort des Marktes an der Bruchstraße denkbar. Da das heutige Gebäude den Anforderungen nicht optimal genügt und auch Renovierungsbedarf gegeben ist, könnten sich hier Synergieeffekte ergeben.

Besondere Aufmerksamkeit wäre bei weiterer Durcharbeitung einer Planung der Zone am Bühlbach zu widmen. Bei entsprechender Gestaltung besteht aber die Chance, diese Zone aufzuwerten.

Der Spielbereich / Jugendtreff müsste verlagert werden. Es würde sich die im städtischen Eigentum befindliche Fläche am „Karpfenteich“ gut eignen.

Zu berücksichtigen ist ggfls. auch, dass das Altenheim nach Darstellung des Betreibers BHD mittelfristig weitere Bedarfe sowohl im pflegerischen Bereich als auch im Bereich barrierefreies Wohnen und betreutes Wohnen sieht. Der Gemeindeplatz böte hier noch Erweiterungspotential. Die Möglichkeiten auf dem eigenen Grundstück sind praktisch nicht mehr vorhanden.

Standort Bruchstraße

Als Baufläche wäre eine ca. 8.500 m² große Fläche zwischen dem Futtermittelbetrieb Krampe im Westen, der Wohnbebauung „Am Vogelsberg“ im Osten und der Bruchstraße im Süden vorgesehen. Das Gebäude würde an der Ostseite angeordnet werden, um eine weitgehende Abschirmung zwischen Wohnbebauung und Stellplätzen zu ermöglichen. Die Stellplätze wären südlich und westlich des Marktes vorgesehen. Es sind ca. 145 Stellplätze dargestellt.

Die Zufahrt für PKW würde von der Bruchstraße erfolgen. Auch die Zufahrt für Anlieferfahrzeuge erfolgt von dieser Stelle. Auf dem Grundstück sind ausreichend Flächen vorhanden, um eine problemlose Anlieferung zu ermöglichen. Eine Einhausung der Anlieferung ist vorgesehen. Die Ausfahrt der Anlieferfahrzeuge würde über den Wirtschaftsweg an dem Mühlenbetrieb Krampe erfolgen.

Die Planung wurde dem Mühlenbetrieb Krampe vorgestellt. Es bestehen keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass die Zu- und Abfahrt in der beschriebenen Form geschieht und der Wirtschaftsweg außer für die Abfahrt der Lieferfahrzeuge nicht benutzt wird. Außerdem ist sicherzustellen, dass der Mühlenbetrieb durch die heranrückende Nutzung nicht eingeschränkt wird. Dies ist ggfls. durch eine immissionstechnische Bewertung nachzuweisen. Ebenso wäre bei der weiteren Planung zu prüfen, ob noch weitere immissionsmindernde Maßnahmen zur Wohnbebauung erforderlich sind.

Bei einer weiteren Planung an diesem Standort wäre insbesondere die Einbindung des Objektes in die Umgebung weiter zu optimieren. Dies betrifft die Abgrenzung zu den verbleibenden nördlich anschließenden Ackerflächen und zum Mühlenbetrieb durch Grünstrukturen und die gestalterische Einbindung des vorhandenen Ortsrandweges.

Auch die Einbindung des Standortes in den zentralen Versorgungsbereich, insbesondere die Gestaltung der Bruchstraße und die bauliche Perspektive für die an die Bruchstraße grenzenden Grundstücke wäre städtebaulich weiter zu untersuchen. Vorhandene Wohnnutzungen haben hier natürlich Bestandsschutz. Es wäre aber erforderlich, mittelfristig eine Nutzungsmischung und Verdichtung in diesem Bereich zu erreichen und so den Standort des Marktes zumindest städtebaulich-gestalterisch an den zentralen Versorgungsbereich anzubinden.

Perspektiven Altstandort

Die Nachnutzung des bestehenden Standortes bei Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist zurzeit offen. Es wäre im Sinne der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs wünschenswert, hier wieder eine Einzelhandelsnutzung anzusiedeln. Im diesem Zusammenhang sollte der Parkplatzbereich unter Einbeziehung der Stellplätze entlang der Bruchstraße neu geordnet werden, um zum einen die Stellplatzsituation zu verbessern, den Standort aber auch andererseits besser in das Umfeld zu integrieren. Interesse des Eigentümers zu einer solchen Umgestaltung besteht.

Weiteres Verfahren

Für beide Standorte ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Ein Lebensmittelmarkt setzt die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO voraus. Dazu ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Standort Gemeindeplatz liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Standort Bruchstraße liegt nur teilweise im ASB. Hier ist mit der Bezirksregierung zu klären, ob die Abweichung noch im Rahmen der „Unschärfe“ des Regionalplans liegt oder ob eine Zielabweichung erforderlich ist. Die weitere Steuerung kann am besten über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag. In diesem können Einzelheiten der Gestaltung besser festgelegt werden als mit textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig können die Fragen der Kostenübernahme und der Erschließung geregelt werden.

Zunächst ist zu entscheiden, welche der Varianten weiterverfolgt werden soll. Die Entscheidung muss nachvollziehbar begründet werden, insbesondere wenn der Standort Bruchstraße gewählt wird, da hier die landesplanerischen Vorbehalte auszuräumen sind.

Anschließend sind für den Standort die weiteren detaillierteren Planungen zur Einbindung des Vorhabens zu erstellen und die immissionstechnischen Bewertungen anzufertigen. Zu den Gutachten gehört auch eine Ausarbeitung zur Tragfähigkeit und Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die wohnortnahe Grundversorgung und die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Parallel könnte mit den Verfahren zur Bauleitplanung begonnen werden, insbesondere mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung. Für die Behördenbeteiligung sollte aber mindestens die Einzelhandelsuntersuchung im Konzept vorliegen.

Anlagen:

Lageplan Standort Gemeindeplatz

Lageplan Standort Bruchstraße