

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
09.01.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	21.01.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.01.2015	Entscheidung

### **Bauleitplanung "Lebensmittelmarkt Bruchstraße"**

- Erweiterung Nahversorgungszentrum Lette und Verträglichkeitsstudie
- 74. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit B-Plan
- Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134
- Regionalplanänderung

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, das Nahversorgungszentrum Lette um den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ sowie um den Teilbereich nördlich der Bruchstraße zwischen dem Altstandort und Neustandort EDEKA zu erweitern und dafür alle notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.

Der Bereich ist in dem der Sitzungsvorlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) umrandet dargestellt.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die 74. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld in der Gemarkung Lette in Flur 19 für einen rd. 100 m tiefen Teilbereich des Flurstücks 878 ab der Bruchstraße, für das Flurstück 879 und den Abschnitt des parallel verlaufenden Wirtschaftsweges Flurstück 302 und Abschnitte der Flurstücke 928 und 866 (Verkehrsflächen) durchzuführen – Änderung des Flächennutzungsplans von Fläche für die Landwirtschaft in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: Lebensmittelmarkt mit (noch festzulegender maximaler) m<sup>2</sup>-Verkaufsfläche“.

Der Bereich ist in dem der Sitzungsvorlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) umrandet dargestellt.

#### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung frühzeitig zu beteiligen.

#### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ aufzustellen.

Der Bereich ist in dem der Sitzungsvorlage 006/2015 beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) umrandet dargestellt (Gemarkung Lette in Flur 19, Flurstück 878 für einen rd. 100 m tiefen Teilbereich ab der Bruchstraße, Flurstück 879 und ein Abschnitt des parallel verlaufenden Wirtschaftsweges Flurstück 302 und zwei Abschnitte der Flurstücke 928 und 866 (Verkehrsflächen).

### **Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, parallel mit der 74. FNP-Änderung die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung frühzeitig zu beteiligen.

### **Sachverhalt:**

Der Betreiber des Lebensmittelvollsortimentsmarktes EDEKA an der Kreuzung Coesfelder Straße/Bruchstraße sieht in dem heutigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr und beabsichtigt eine Verlagerung auf die rd. 8.500 m<sup>2</sup> großen Freifläche an der Bruchstraße zwischen dem Baugebiet Mühlenesch und dem vorhandenen Mühlenbetrieb.

Alternative Standorte kommen nach intensiver Prüfung durch die Regionalplanungsstelle der Bezirksregierung Münster, die Politik und Letteraner Vereine sowie den Betreiber nicht in Frage bzw. wurden ausgeschlossen. So erfolgte nach mehr als zweijähriger Diskussion am 25.09.2014 im Rat folgender einstimmiger Beschluss (Vorlage 203/2014):

*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.*

Der Standort liegt aber weder im „Nahversorgungszentrum Lette (ZVB)“ gemäß des 2011 beschlossenen Einzel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld noch im „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ des Regionalplans Münsterland von 2014 – beides planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung bzw. zur Einleitung eines Bauleitverfahrens für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Im Termin am 04.12.2014 hat daraufhin die landesplanrische Abstimmung bei der Bezirksregierung Münster zur Ansiedlung mit folgendem Ergebnis stattgefunden, das hier sinngemäß wiedergegeben wird:

1. Die Planungen wurden vorgestellt. Die Bezirksregierung stellt dar, dass erste raumordnerische Hürde die ASB-Pflichtigkeit nach Ziel 1 LEP Einzelhandel ist. Trotz Unschärfe des Regionalplans liegen nur geringe Abrundungsbereiche des Plangebietes im ASB. Vielmehr ist dem Regionalplan zu entnehmen, dass der Standort der Mühle und die daran grenzenden Flächen nicht zum Siedlungsbereich gehören. Die Stadt Coesfeld hat den Mühlen-Standort in der Bauleitplanung als Gewerbegebiet ohne Entwicklung dargestellt. Auch dies spricht dafür, dass Mühlenstandort und umgebende Flächen bewusst nicht in den Siedlungsbereich aufgenommen wurden. Damit ist ein Regionalplanänderungsverfahren erforderlich. Dieses Änderungsverfahren führt die Regionalplanungsstelle in Eigenregie durch.
2. Als nächstes wurde über die Frage gesprochen, ob der festgelegte zentrale Versorgungsbereich (ZVB) auf den vorgesehenen Standort ausgedehnt werden kann oder ob der Standort raumordnerisch mit der Nahversorgungsausnahme des Ziel 2 LEP Einzelhandel legitimiert werden kann. Der Planer hat dazu auch einen Entwurf vorgelegt, in dem die dazwischen liegenden Flächen auch für Versorgungs- und Dienstleistungszwecke genutzt werden kann. Nach Einschätzung der Stadt ist eine derartige Entwicklung ggf. erst in fernerer Zukunft möglich. Es wird diskutiert, ob der zentrale Versorgungsbereich geschwächt wird oder ob sich der Schwerpunkt des ZVB

auf die Achse zwischen dem bisherigen und dem künftigen Lebensmittelmarkt verlagern wird. Dies wird von der Bezirksregierung jedoch für nicht schädlich gehalten, weil es sich immer noch um eine zentrale Lage im Ort handelt. Die Stadt soll einen Beschluss über die Änderung des zentralen Versorgungsbereichs fassen. Sobald dieser Ratsbeschluss ergänzt um den Beschluss über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ergangen sind, kann ein Verfahren zur Änderung des Regionalplans für die zukünftige Darstellung dieser Fläche im ASB eingeleitet werden. Beabsichtigter Zeitpunkt ist der 29.01.2015 – danach muss mit ca. 1 Jahr Verfahrenslauf gerechnet werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der Ansiedlung in der Region nachzuweisen. Erfolgt dies, wird eine Ansiedlung an dem Standort Bruchstraße mitgetragen.

Mit Verweis auf das eingeleitete Regionalplanänderungsverfahren können die drei kommunalen Planverfahren

- Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lette - Anlage 1
- 74. Änderung des Flächennutzungsplans von Fläche für die Landwirtschaft in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: Lebensmittelmarkt mit (*noch festzulegender maximaler*) m<sup>2</sup>-Verkaufsfläche“ - Anlage 2
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ einschließlich Umweltbericht - Anlage 2

im Parallelverfahren durchgeführt werden.

In der Anlage 3 sind die Standortfragen und die planungsrechtlichen Hintergründe ausführlich erläutert (sie wird nicht in Papierform der Vorlage beigelegt, sondern ist in der Internet-Vorlage einsehbar).

Der Vorhabenträger beauftragt das Planungsbüro STADTRAUM mit der Erarbeitung der beiden Bauleitpläne. Die Stadt wird das Büro Stadt+Handel, welches das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010/11 erarbeitet hat, beauftragen, gutachterlich die Erweiterung des Nahversorgungszentrums erarbeiten und die Verträglichkeit der Ansiedlung untersuchen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Erweiterungsbereich Nahversorgungszentrum

Anlage 2: Abgrenzung FNP-Änderung und B-Plan

Anlage 3: LM Lette Bruchstraße\_Landesplanerische Abstimmung (wird nicht gedruckt > Internet)