

## **Begründung (Vorentwurf)**

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

zum

## **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt"**

**Planungsträger:** Stadt Coesfeld

### **Verfahrensstand**

- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Planung:**



**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

**Projekt Nr. 210704**

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Begründung (Vorentwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt" .....	5
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	5
1.1 Rechtsgrundlagen .....	5
1.2 Planungsanlass / Erfordernis .....	5
1.3 Planungsziel .....	7
1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald/Fläche für Wohnzwecke Bodenschutz .....	7
1.5 Klimaschutz und Stadtentwicklung .....	7
1.6 Verfahren .....	15
<b>2 Beschreibung des Geltungsbereiches</b> .....	15
2.1 Lage des Plangebietes .....	15
2.2 Geltungsbereich .....	16
2.3 Bestandssituation .....	19
2.4 Städtebauliche Konzeption .....	20
2.5 Erschließung .....	21
2.5.1 Verkehrliche Erschließung .....	21
2.5.2 Soziale Infrastruktur .....	22
2.5.3 Ver- und Entsorgung .....	23
2.5.3.1. Wasser- und Löschwasserversorgung .....	23
2.5.3.2. Schmutzwasser .....	24
2.5.3.3. Niederschlagswasser .....	24
2.5.3.4. Energieversorgung .....	24
2.5.3.5. Telekommunikation/Richtfunkstrecke .....	25
2.5.3.6. Postdienstleitungen .....	25
2.5.3.7. Abfallentsorgung .....	25
<b>3 Planungsalternativen</b> .....	25
<b>4 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung und Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	25
4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) .....	25
4.2 Landesentwicklungsplan .....	27
4.3 Regionalplan .....	29
4.4 Flächennutzungsplan .....	31
<b>5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	32
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	33
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	36
5.3 Bauweise .....	39
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	39
5.5 Stellplätze und Nebenanlagen .....	40
5.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ..	41
5.7 Grünflächen, Erhaltung und Pflanzgebote .....	41
5.8 Maßnahmen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien .....	43
5.9 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen .....	43
<b>6 Umweltauswirkungen</b> .....	45
6.1 Umweltbericht .....	45
6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	45

<b>6.3</b>	<b>Externe Ausgleichsflächen</b> .....	45
<b>6.4</b>	<b>Artenschutz</b> .....	45
<b>7</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b> .....	46
<b>7.1</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	46
<b>7.1.1</b>	<b>Immissionen</b> .....	47
<b>7.1.2</b>	<b>Emissionen</b> .....	47
<b>7.2</b>	<b>Altlasten</b> .....	48
<b>7.3</b>	<b>Kampfmittelgefährdung</b> .....	48
<b>7.4</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	49
<b>8</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	49
<b>9</b>	<b>Flächengliederung</b> .....	49
<b>10</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	49
II.	<b>Anhang</b> .....	51

### **Anlage 1**

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „Lidl-Discountmarkt“ vom 12.09.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

### **Anlage 2**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) Erweiterung des ortsansässigen Lidl-Fachmarkts, Rekener Straße in Coesfeld vom 28.03.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

### **Anlage 3**

Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zum Neubau des Lidl-Marktes in Coesfeld. Nr. I03030019 vom 04.11.2021. Bearbeitung: Uppenkamp und Partner. Kapllenweg8. 48683 Ahaus

### **Anlage 4**

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Lidl-Marktes in Coesfeld. Projektnummer 3.2297 vom 02.2022. Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Universitätsstraße 142, 44799 Bochum

### **Anlage 5**

Neubau Lidl-Markt Rekener Straße in Coesfeld Entwässerungsstudie vom 03.2022. Bearbeitung: Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Neutorstraße 5, 48653 Coesfeld

### **Anlage 6a**

Geotechnischer Bericht BoG 153/19/922 vom 18.07.2019. Bearbeitung Urbanski & Vermold Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH. Unckelstraße 3. 48165 Münster-Hiltrup

### **Anlage 6b**

Ergänzender Geotechnischer Bericht BoG 153-02-210667 (Ergänzung zu BoG 153/19/922) vom 02.07.2021. Bearbeitung Urbanski & Vermold Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH. Unckelstraße 3. 48165 Münster-Hiltrup

### **Anlage 7**

Baumbeurteilung Lidl Filiale Rekener Straße 67, 48653 Coesfeld, Prüfdatum 01.07.2022. Bearbeitung. Ingenieurbüro Kleine-Bösing Kerkheideweg 36 48163 Münster

## Abbildungsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung, Thermische Situation .....	8
Abbildung 2: Solarpotentialflächen nach Solarkataster NRW .....	14
Abbildung 3: Lage des eingekreisten Plangebietes .....	16
Abbildung 4: Lage des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan....	17
Abbildung 5: Lage des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	19
Abbildung 6: Flächennutzungsplan vor der 79. Änderung inkl. 79. Änderungsbereich .....	31
Abbildung 7: 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) inkl. 79. Änderungsbereich .....	32

## Tabellenverzeichnis

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 1.3 Klimaziele in der Bauleitplanung.....	9
Tabelle 2: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 1.5 Klimaziele in der Bauleitplanung.....	9
Tabelle 3: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 3.5 Klimaziele in der Bauleitplanung.....	10
Tabelle 4: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.2 Klimaziele in der Bauleitplanung.....	11
Tabelle 5: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.4 Klimaziele in der Bauleitplanung.....	11
Tabelle 6: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.5 Klimaziele in der Bauleitplanung.....	12
Tabelle 7: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.7 Klimaziele in der Bauleitplanung.....	12
Tabelle 8: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	17
Tabelle 9: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan.....	18
Tabelle 10: LEP Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 .....	27
Tabelle 11: Regionalplan Münsterland, Textteil, Ziele und Grundsätze zur Planung	30
Tabelle 12: Coesfelder Sortimentsliste, Auszug nahversorgungsrelevante Sortimente .....	34
Tabelle 13: Berechnete GRZ I .....	36
Tabelle 14: Berechnete GRZ II .....	37
Tabelle 15: GRZ Plangebiet .....	37
Tabelle 16: Werbeanlage Standfahne .....	40
Tabelle 17: Nutzungsgliederung des Plangebietes.....	49

# I. Begründung (Vorentwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt"

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt Coesfeld begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt" gem. § 12 BauGB und deren Einzelheiten wie folgt:

## 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

### 1.2 Planungsanlass / Erfordernis

Der Lebensmitteldiscountmarkt (LIDL) an der Rekener Straße 67 trägt seit Jahren zusammen mit dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt (K + K) am Grüner Weg 1 zur Nahversorgung der westlichen Coesfelder Stadtlage bei.

Kundenwünsche an Grundnahrungssortimente und Warenpräsentation unterliegen einem stetigen Wandel im freien Wettbewerb. Die heutige Verkaufsfläche von 920 m<sup>2</sup> 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<sup>1</sup> klimafreundlichere vegetarische und vegane Produkte treten neben konventionellen Angeboten in den Markt ein. Die Produkte benötigen letztendlich 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.<sup>2</sup> Es besteht grundsätzlich Einigkeit darüber, dass eine marktgerechte Erweiterung am Standort erforderlich ist.

---

<sup>1</sup> Klimafreundliche Eigenschaften sind vom Anbauverfahren / -ort bzw. Transportemissionen und Haltungsmethoden stark abhängig. Es ist immer eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

<sup>2</sup> Schleckermärkte

Der Vorhabenträger ist bereits im Jahr 2018 an die Stadt herangetreten, um die Verkaufsfläche auf 1.480 m<sup>2</sup>, also einen Lebensmittelmarkttyp mit 1.500 m<sup>2</sup>, 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. Die Untersuchung empfiehlt zum Schutz der Nahversorgungsstrukturen eine Marktverkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup>.

Zur Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes sieht diese Planung den Lebensmittelmarkttyp mit 1.200 m<sup>2</sup> 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).

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 schließen im Mischgebiet an.

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.

Zur bestmöglichen Abstimmung des gewollten Nutzungskonzeptes und der befürworteten Architektur erfolgt die Aufstellung mit der Bebauungsplansonform eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB. Sie hat sich insbesondere zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsprojekten bewährt.

### **1.3 Planungsziel**

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt die Modernisierung des Nahversorgungsstandortes an der Kreuzung Rekener Straße und Konrad-Adenauer-Ring. 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 Nahversorgungsstandortes
- Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung
- Integration der Planung in die Umgebung

### **1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald/Fläche für Wohnzwecke Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Die Entwicklung erfolgt auf einem mit einem Lebensmittelmarkt und einer Sparkassenfiliale inkl. gemeinsamer Stellplatzanlage bebauten Grundstück. Landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, Flächen für Wohnzwecke werden durch die Planung nicht überbaut. Allerdings sind Ausgleichsmaßnahmen für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe extern nachzuweisen. Im weiteren Verfahren wird geklärt auf welchen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Planung geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

### **1.5 Klimaschutz und Stadtentwicklung**

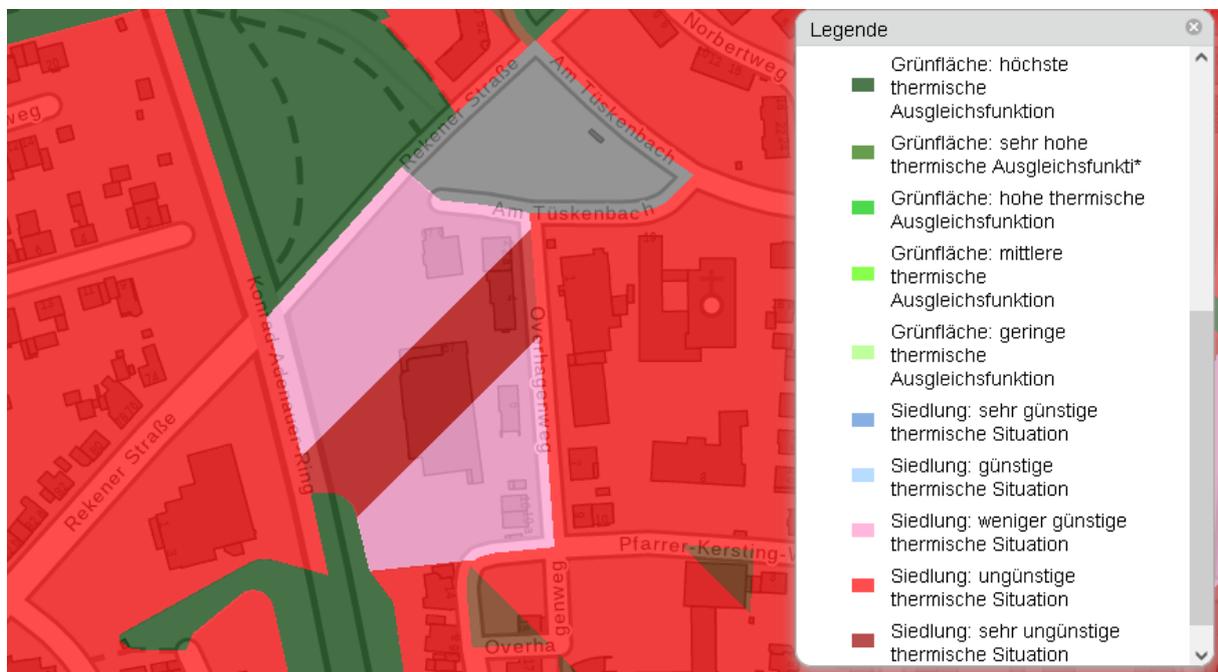
Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

Die Entwicklung von bebauten Grundstücken durch Modernisierung ist besonders klimafreundlich. Die bestehende verkehrliche und soziale Infrastruktur kann genutzt werden, wodurch klimaschädliche Gase (insbesondere Kohlendioxid) durch die nicht neu zu bauenden Anlagen eingespart werden können. Die integrierte Lage fördert kurze Wege und klimafreundliche Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer).

Nach dem Fachinformationssystem Klimaanpassung ist die thermische Situation weniger günstig bis sehr ungünstig im Plangebiet. Es erfüllt keine thermische Ausgleichsfunktion. Ausgleichende Funktionen übernehmen der offene Tüskenbach inkl. Ufervegetation und das Begleitgrün entlang des Konrad-Adenauer-Rings.

**Abbildung 1: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung, Thermische Situation**



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse&param=Klimatopkarte>, 03.2022)

Als strategische Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Coesfeld in den nächsten Jahren ist ein integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept erarbeitet worden. Für die Bauleitplanung gibt es viele Kontaktpunkte, wobei die wesentlichen Punkte aus dem Konzept in den folgenden Tabellen zusammengestellt sind. In der letzten Zeile wird die Planungsrelevanz dargelegt.

**Tabelle 1: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 1.3 Klimaziele in der Bauleitplanung**

<p><b>Zielsetzung:</b></p> <p>Senkung der Hemmnisse bezüglich E-Mobilität, Reduktion der THG<sup>3</sup>-Emissionen durch die Nutzung von schadstoffärmeren Verkehrsmitteln</p>
<p><b>Beschreibung:</b></p> <p>Um die Nutzung der E-Mobilität zu unterstützen, ist die Schaffung von entsprechenden Rahmenbedingungen wesentlich. Hier insbesondere die Installation von Ladestationen an zentralen Knotenpunkten, den Ausbau der Netzstruktur und die allgemeine Erhöhung der Akzeptanz für alternative Mobilitätsformen.</p> <p>In der Stadt Coesfeld sollen daher verschiedene Projekte zur Unterstützung der E-Mobilität umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf die Nutzung von E-Fahrzeugen im Rahmen von Existenzgründungsseminaren</li> <li>• Entwicklung einer App für E-Ladeinfrastrukturen und einer städtischen Mobilitätsstrategie (evtl. unter Einbindung der Stadtwerke und in Kooperation mit Unternehmen)</li> <li>• Förderung von E-Bikes als Zubringer für den ÖPNV/SPNV (ggf. könnte der RVM eine Abo-Aktion starten, bei der Abonnenten eines Bustickets ein Pedelec kostenlos für mehrere Monate nutzen können (→ ähnliche Aktionen wurden bereits im Kreis Steinfurt umgesetzt))</li> <li>• Anschaffung von E-Bikes/Pedelecs als Dienstfahräder für die Stadtverwaltung und für die Stadtwerke</li> </ul> <p>Generell ist darauf zu achten, dass die Ladesäulen möglichst mit THG-neutralem Strom, wie z. B. durch integrierte PV-Anlagen, gespeist werden. Gleichzeitig ist der Ausbau der Stromladeinfrastruktur hier von hoher Bedeutung, um den Ausbau der E-Mobilität langfristig sicherzustellen.</p>
<p><b>Relevanz v. B-Plan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“:</b></p> <p>Der Lebensmitteldiscountmarkt bietet auch zukünftig Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Autos bzw. Plug-in-Hybrid-Fahrzeuge an. Auf dem Lebensmitteldiscounter wird eine Solaranlage montiert werden. Aufgrund der Anpflanzung von 21 neuen Bäumen und 4 Altbäumen wird die solare Sonneneinstrahlung auf den Stellplätzen nach der Zielbiotopausprägung gering sein. Der begrünte Schallschutzwand und Baumpflanzgebote stehen einer optimalen Solarnutzung entgegen. Von der Installation einer Solaranlage über den Stellplatzflächen sieht die Planung zur Ressourcenschonung ab.</p> <p>Der Bebauungsplan schreibt vor, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie nur auf Dachflächen und Außenwandflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Außerdem sind Solaranlagen auf mindestens 80 % der Dachfläche des Lebensmittelmarktes zu errichten.</p> <p>Zur Umsetzung verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.</p>

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 127, Ergänzung Relevanz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“)

**Tabelle 2: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 1.5 Klimaziele in der Bauleitplanung**

<p><b>Zielsetzung:</b></p> <p>Reduktion der verkehrsinduzierten THG-Emissionen durch Verbesserung und Ausbau der Infrastruktur, Veränderungen des Modal Split zu Gunsten des Fuß- und Fahrradverkehrs</p>
<p><b>Beschreibung:</b></p>

<sup>3</sup> Treibhausgas

Das Fahrrad gewinnt als Verkehrsmittel in Deutschland immer mehr an Bedeutung. So gilt es nicht mehr nur als Freizeitsportaktivität, sondern als Fortbewegungsmittel für den Alltag. In Coesfeld ist das Radfahren bereits sehr etabliert, dies soll auch künftig weiter vorangetrieben werden. Daher gilt es auch in der Fahrradstadt Coesfeld das Radfahren weiterhin verstärkt zu bewerben. Hier besonders die alltägliche Nutzung des Fahrrades für kurze Strecken. Um den Rahmen der Fahrradnutzung in der Stadt zu analysieren, kann im Rahmen dieser Maßnahme eine Verkehrszählung der Radfahrer durchgeführt werden. Zudem könnte ein Mobilitätstag "Fahrrad" als Aktionstag geplant werden.

Generell soll zudem das Image der Fahrradfahrer verbessert werden. Hier können Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrserziehung der Radfahrer entwickelt werden.

Zur Stärkung des Radverkehrs ist der Ausbau und die Instandhaltung der Radwege ein wesentlicher Baustein. Um die Infrastruktur der Radwege zu optimieren und für die Zukunft sicherzustellen sollen verschiedene Ansätze verfolgt und untersucht werden:

- ▫ Instandhaltungen und Pflege der Radwege
- ▫ Ausbau der Radinfrastruktur (bessere Vernetzung der Radwege)
- ▫ Schaffung von Fahrradstellplätzen (Fahrradboxen)

Zusätzlich soll im Zuge dieser Maßnahme auch die Möglichkeit des Aufbaues einer Fahrradstation am Bahnhof geprüft werden. Hier können E-Fahrräder, Pedelecs und Lastenräder zum Verleih zur Verfügung gestellt werden. (Kooperation mit 1.3 und 1.4)

Zudem können E-Bike-Ladestation im Stadtgebiet Coesfeld, bspw. am Marktplatz in Coesfeld, aufgebaut werden.

**Relevanz v. B-Plan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“:**

Die integrierte Lage begünstigt den Fußgänger- und Radverkehr. Am Markt bestehen bereits überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten, die von Kunden angenommen werden. Nach dem Stellplatzanlagenumbau wird das Angebot optimiert mit E-Lademöglichkeiten an einem versetzten Standort auch weiterhin angeboten. 20 Fahrradabstellmöglichkeiten und 3 Abstellmöglichkeiten für Lastenräder sind vorgesehen.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 130, Ergänzung Relevanz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“)

**Tabelle 3: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 3.5 Klimaziele in der Bauleitplanung**

**Zielsetzung:**

Steigerung der regenerativen Energieerzeugung, Senkung des Energieverbrauches auf dem Stadtgebiet

**Beschreibung:**

Klimaschutzsiedlungen zielen auf eine konsequente Reduzierung der wärme- und energiebedingten THG-Emissionen in Wohnsiedlungen (Neubau und Bestand) ab. Es bestehen verschiedene Planungsleitfäden zur Gestaltung von Klimasiedlungen, in denen Anforderungen und Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung beschrieben werden.

Ziel dieser Maßnahme ist es, ein Neubaugebiet oder Teile eines Neubaugebietes in Coesfeld modellhaft als Klimasiedlung zu entwickeln. Diese Siedlung soll als Vorzeigeprojekt weitere Bauherren zu einer klimafreundlichen Bauweise motivieren. Die Sicherung der gestalterischen und energetischen Vorgaben erfolgt über Festsetzungen im Bebauungsplan und wird als vertragliche Sicherung der Ziele und Standards im Grundstückskaufvertrag aufgenommen. Zudem können die Bauherren eine intensive Bauberatung und -begleitung in Anspruch nehmen.

Um den Bestand dieser Siedlung nach Aufbau flächig zu bewerben, sollte eine breite Öffentlichkeitskampagne angelegt werden. Hierdurch kann nicht nur das Baugebiet beworben werden, es steigert auch gleichzeitig den Vorbildcharakter der Stadt Coesfeld durch die erfolgreiche Umsetzung von Klimaschutzprojekten.

**Relevanz v. B-Plan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“:**

Die Markterweiterung geht einher mit der Modernisierung der Energie-, Wärme- und Kühlsysteme. Sie werden auf den neusten Stand der Technik gebracht. Die Wärme- und Kühlsysteme können je nach Anbieter- / Tarifwahl vollständig mit regenerativ gewonnenem Strom betrieben werden. Solaranlagen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Dachfläche des Lebensmittelmarktes vorgeschrieben. Aufgrund des Baumdaches über den Stellplätzen sind Solaranlagen ausgeschlossen.

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Begründung (Vorentwurf) zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt"**

sen. Wenn die Solaranlagen nicht ausreichend Elektrizität erzeugen, verschwenden sie die eingesetzte Energie und Rohstoffe für ihren Bau. Zum Solarpotential wird auf die Abbildung 2 auf der Seite 14 verwiesen.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 145, Ergänzung Relevanz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“)

**Tabelle 4: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.2 Klimaziele in der Bauleitplanung**

**Zielsetzung:**

Geringere Aufheizung und Förderung der Niederschlagswasserversickerung, Etablierung von Anpassungsmaßnahmen für die Bewältigung von Starkregenereignissen im Rahmen von Um- bzw. Neu- baumaßnahmen

**Beschreibung:**

Durch die Verwendung von Versickerungspflaster, wie bspw. Rasengittersteinen, kann der Versiegelungsgrad auf den Parkplatzflächen innerhalb des Stadtgebietes verringert und dementsprechend die Abfließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers verbessert werden. Diese Maßnahme ist sowohl bei der Erschließung neuer öffentlicher Parkplätze als auch bei Umbaumaßnahmen vorhandener Parkplatzflächen anzuwenden. Denn insbesondere bei der Steuerung und Vermeidung von Überschwemmungen nach Starkregenereignissen sind nicht versiegelte Flächen von Bedeutung, da der Niederschlag direkt vor Ort versickern kann. Neben den Vorteilen bei der Vermeidung von Hochwässern und Überschwemmungen wird dadurch Bodendegradation und -erosion vermieden.

Auch auf privaten Grundstücksflächen können durch Festsetzungen (z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 14–15 BauGB) Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Neubaugebieten vorgegeben werden. Hinzukommend kann die Wahl des Bodenmaterials von Gärten sowie zur Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen festgesetzt werden. Folgende Bodenbeläge sind dafür geeignet: Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster.

Zur Durchsetzung dieser Maßnahmen sollte die Stadt Coesfeld zukünftig weitere Festsetzungen für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten vorgeben, um insbesondere bei Starkregenereignissen das öffentliche Kanalisationsnetz zu entlasten.

**Relevanz v. B-Plan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“:**

Die Entwässerung des Sparkassengebäudes bleibt von der Planung unberührt, sodass die Abwässer mit Ausnahme der gemeinsam genutzten Stellplatzanlage in die öffentliche Kanalisation fließen.

Das Dachflächenwasser vom Bestandsmarkt versickert bereits über eine Mulde auf dem Grundstück. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Rohrrigole funktioniert nicht so gut, wie die Praxis in den letzten Jahren gezeigt hat. Zur schadlosen Ableitung liegt ein Entwässerungskonzept vor. Das Dachflächenwasser versickert trotz größerer Dachfläche auch zukünftig über eine Versickerungsmulde im Plangebiet. Das Niederschlagswasser von den Stellplätzen und Fahrwegen fließt in dezentrale Versickerungsmulden. Das Wasser versickert dort über die belebte Bodenschicht. Um bei extremen Regenereignissen Überflutungen zu vermeiden, besteht ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 159, Ergänzung Relevanz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“)

**Tabelle 5: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.4 Klimaziele in der Bauleitplanung**

**Zielsetzung:**

THG-Einsparung durch Vermeidung von langen Fahrwegen mit dem PKW, Vermeidung von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Außenbereich, Schutz natürlicher Bodenressourcen

**Beschreibung:**

Zukünftig soll in der Stadt Coesfeld das Leitbild „der kompakten Stadt“ oder auch „die Stadt der kurzen Wege“ wieder stärker verfolgt werden. Beide Leitbildbezeichnungen sind bereits seit 1995 fest definierte Strategien der Stadt Coesfeld und streben in Stadtentwicklungsprozessen eine maßvolle verdichtete Bauweise mit klaren Begrenzungen am Siedlungsrand an, um somit u. a. den Flächenverbrauch im Außenbereich zu umgehen.

Das Modell verfolgt dabei nicht die Entwicklung einer übermäßig verdichteten Stadt, sondern insbesondere die Schaffung wohnortnaher Versorgungszentren sowie die Sicherung von ausreichend Grünflächen mit den Grundsätzen einer in der Nachhaltigkeit orientierten Stadtplanung. Ergänzend

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Begründung (Vorentwurf) zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt"**

durch diese angestrebte Nutzungsmischung in Coesfeld, wird auch ein weiterer Ausbau für den Rad- und Fußverkehr umgesetzt werden (s. auch Maßnahme 1.5). Die angestrebte Innenentwicklung kann in Coesfeld insbesondere durch die Umnutzung vorhandener Gebäudeleerstände sowie die Umnutzung bzw. Revitalisierung von Brachflächen erzielt werden.

**Relevanz v. B-Plan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“:**

Die Markterweiterung erfolgt im Bestand auf dem Grundstück. Die Stellplatzanlage wird auch für Radfahrer optimiert, um den Radfahreranteil zu erhöhen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt die Anzahl und Lage der Stellplätze / Fahrradabstellbereiche (20 Fahrräder und 3 Lastenräder) fest. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 161, Ergänzung Relevanz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“)

**Tabelle 6: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.5 Klimaziele in der Bauleitplanung**

**Zielsetzung:**

Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen in Stadtentwicklungsprozessen, insbesondere Starkregen- und Hochwasservorsorgemaßnahmen in Stadtumbauprojekten und Neugebietsausweigungen

**Beschreibung:**

In der Bauleitplanung schreibt das Baurecht eine allgemeine Berücksichtigungspflicht der Belange des Hochwasserschutzes vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des geplanten Geltungsbereichs. Daraus ergibt sich die Chance seitens der Kommune, wichtige Bausteine zum Überflutungsschutz rechtsverbindlich zu verankern.

In zukünftigen Stadtentwicklungsprozessen sollen zusätzliche Vorsorgemaßnahmen etabliert werden, um Gebäude und Infrastruktur vor möglichen Überschwemmungen zu schützen. So können die Straßen beispielsweise im Gebiet erhöht und die zulässigen Erdgeschoßhöhen der Gebäude aufgestockt werden, damit eine Überschwemmungsgefahr im Falle eines überdurchschnittlich starken Hochwassers abgemildert wird.

Für zukünftige Grundstücksbereiche können zudem überschwemmungsverträgliche oder unempfindliche Nutzungen festgelegt werden (z. B. Grünflächen vgl. Maßnahme 5.3). Der Versiegelungsgrad innerhalb der geplanten Baugrundstücke kann zudem auch über die festgesetzte Grundflächenzahl und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert werden. Auch durch die Festsetzung der Mindestmaße von Baugrundstücken kann eine Verringerung baulicher Verdichtung erreicht werden.

Neben der Starkregen- und Hochwasservorsorge sollen hinzukommend Begrünungs- sowie Teilsiegelungsmaßnahmen (s. auch Maßnahme 5.1, 5.2) forciert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig Klimaanpassungsmaßnahmen in der Bauleitplanung zu etablieren und diese zukünftig in Plänen festzusetzen.

**Relevanz v. B-Plan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“:**

Der Überflutungsschutz und die Versickerung für die Stellplatzanlage und die Dachflächenwasserversickerung werden optimiert. Niederschlagswasser versickert im Plangebiet vollständig. Notüberläufe sind gleichwohl notwendig.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 162, Ergänzung Relevanz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“)

**Tabelle 7: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 5.7 Klimaziele in der Bauleitplanung**

**Zielsetzung:**

Etablierung von klimaresilienten Baumarten im Stadtgebiet

**Beschreibung:**

Langfristig wird es landesweit aufgrund von Temperaturzunahmen und Veränderungen der Niederschlagsmengen zu veränderten Standortbedingungen für die gesamte Vegetation kommen. Einige der Baumarten werden von höheren Temperaturen profitieren, während andere durch die saisonale Änderung der Niederschlagsmengen beeinträchtigt werden können. Dementsprechend sind Stadt- und Straßenbäume aufgrund ihres Sonderstandortes bereits verschiedenen Stressfaktoren ausgesetzt (z.B. unzureichender Wurzelraum, geringes Wasserangebot durch Versiegelung des Umfeldes, Streusalzbelastung), die durch den Klimawandel noch verstärkt werden.

Die Klimaveränderungen führen folglich langfristig zu einer Veränderung der Vegetation. Dabei belastet u. a. nicht nur die starke Hitze die heimische Vegetation, sondern auch die Ausbreitung von

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Pilzen und Schädlingen, wie der Miniermotte. Favorisierte Straßenbäume wie Platanen und Eschen sind oft durch Pilzbefall belastet, der dazu führt, dass ganze Äste abfallen und damit eine Gefahr für Menschen und Güter besteht. Zudem nimmt der Pflegeaufwand für diese Gehölze zu.

Daher gilt es bei zukünftigen Neu- oder Ersatzanpflanzungen in Coesfeld möglichst klimaresiliente Baumarten (z. B. in Bezug auf Trockentoleranz und Winterhärte) auszuwählen. Innerhalb dieses Planungsprozesses sollte geprüft werden, ob und an welchem Standort sich erste Neupflanzungen von klimaresilienten Arten realisieren lassen.

**Relevanz v. B-Plan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“:**

Die Bäume, die den Klimawandel erleben werden, werden heute gepflanzt. Aufgrund der langen Lebenszyklen können nur Tendenzen zu bestimmten Baumarten gegeben werden. Auch kann hier nicht geklärt werden, welche Arten aufgrund des dann vorherrschenden Klimas heimisch sind. Das Festhalten an heute heimischen Bäumen, die aufgrund des Klimawandels zukünftig krank werden, ist weder im Interesse der Baumarten noch der Bürger.

Die Erhaltung von gesunden Bäumen, auch wenn sie nicht klimaresilient sind, geht einer Neuanpflanzung vor. Zur Beurteilung des Gesundheitszustandes von 4 Rosskastanien entlang des Konrad-Adenauer-Rings liegt eine Baumbeurteilung vor. Sie ergab, dass alle Bäume stark bzw. sehr stark geschädigt sind. Mit einer langfristig positiven Baumentwicklung ist nicht zu rechnen. Das Gutachten empfiehlt außerdem, dass bei der zukünftigen Baumartenauswahl auf die Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) zu klimaangepassten Bäumen unter Berücksichtigung des Standortes zurückgegriffen werden soll (vgl. Kleine. 2022. S. 23). Eine Rosskastanie auf dem Grundstück hat das Gutachten nicht beurteilt, aber ihre Entwicklungsperspektive ist vergleichbar. 2 Bäume an der Rekener Straße stehen außerhalb des Geltungsbereiches. Sie werden von der Planung nicht tangiert. 4 Hainbuchen zu den Grundstücken Overhagenweg auf dem Grundstück können erhalten bleiben, die der Bebauungsplan sichert.

Die Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz führt seit mehreren Jahren einen Straßenbaumtest durch, der in besonderem Maße auf eine große Klimaverträglichkeit, auf Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit Wert legt. Anhand der Ergebnisse können klimaresiliente Bäume ausgewählt werden. Allerdings sieht die Detailplanung Standorte an den Versickerungsmulden vor. Es kann somit zu temporären Wasserstauungen kommen, die nicht alle klimaresilienten Baumarten vertragen.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage und Anlage von dezentralen Versickerungsmulden führt zur Fällung von 15 Bestandsbäumen.

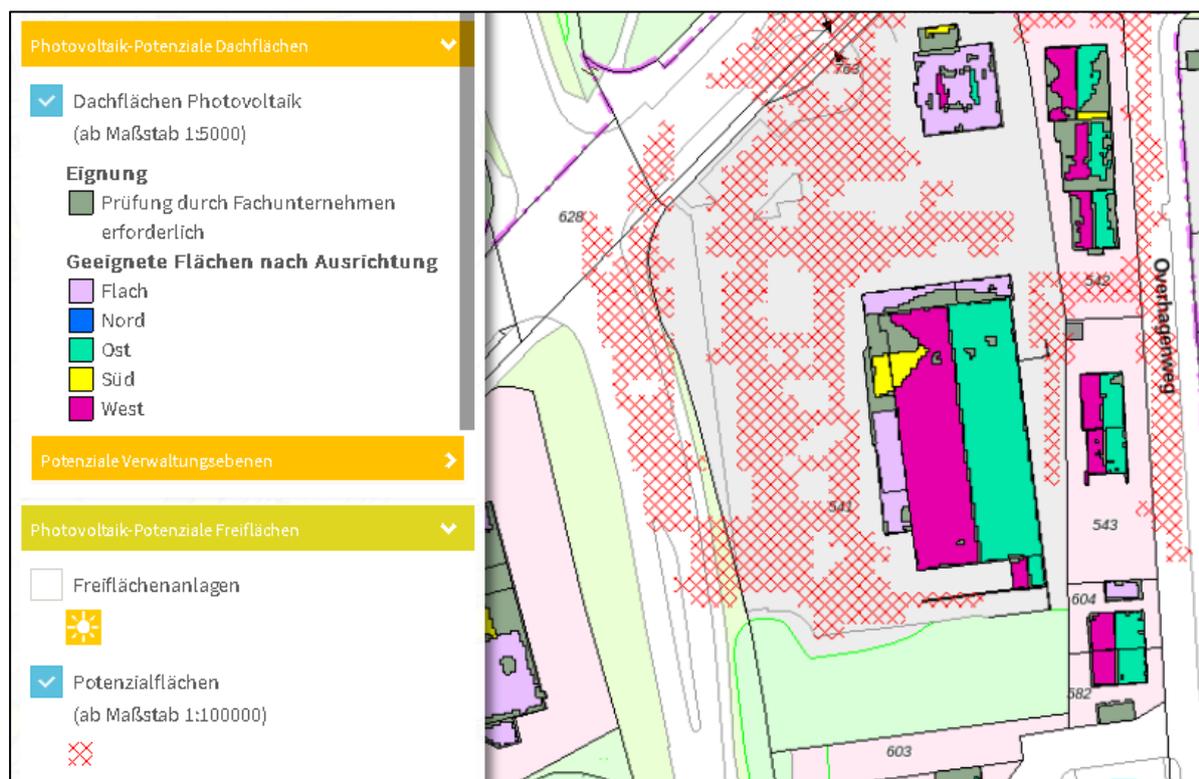
Der Bebauungsplan erhält 4 Hainbuchen und setzt 21 neue Bäume auf der Stellplatzanlage bzw. an den Muldenrändern fest.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 164, Ergänzung Relevanz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“)

Dach- und Fassadenbegrünungen schreibt der Bebauungsplan nicht vor. Er steht ihnen aber auch nicht entgegen.

Solaranlagen über begrünten Dachflächen sind grundsätzlich möglich. Die Abbildung 2 auf der Seite 14 zeigt das Solarpotential. Sie berücksichtigt zwar den Baumbestand, aber bezieht auch den Konrad-Adenauer-Ring und die Rekener Straße als Potentialfläche ein. Unberücksichtigt bleiben die Baumanpflanzungen in ihrem Zielbiotopzustand.

**Abbildung 2: Solarpotentialflächen nach Solarkataster NRW**



(Energieatlas NRW. Solarkataster NRW. URL: <https://www.energieatlas.nrw.de/> Zugriff: 03.2022)

Die Stadt Coesfeld empfiehlt aufgrund ihres integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes allgemein:

### Energieeffizienz und Klimaschutz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

### Weitere Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

## **Außenanlagengestaltung**

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

## **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

### **1.6 Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt" wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB aufgestellt. Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung aufgelistet. Die Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

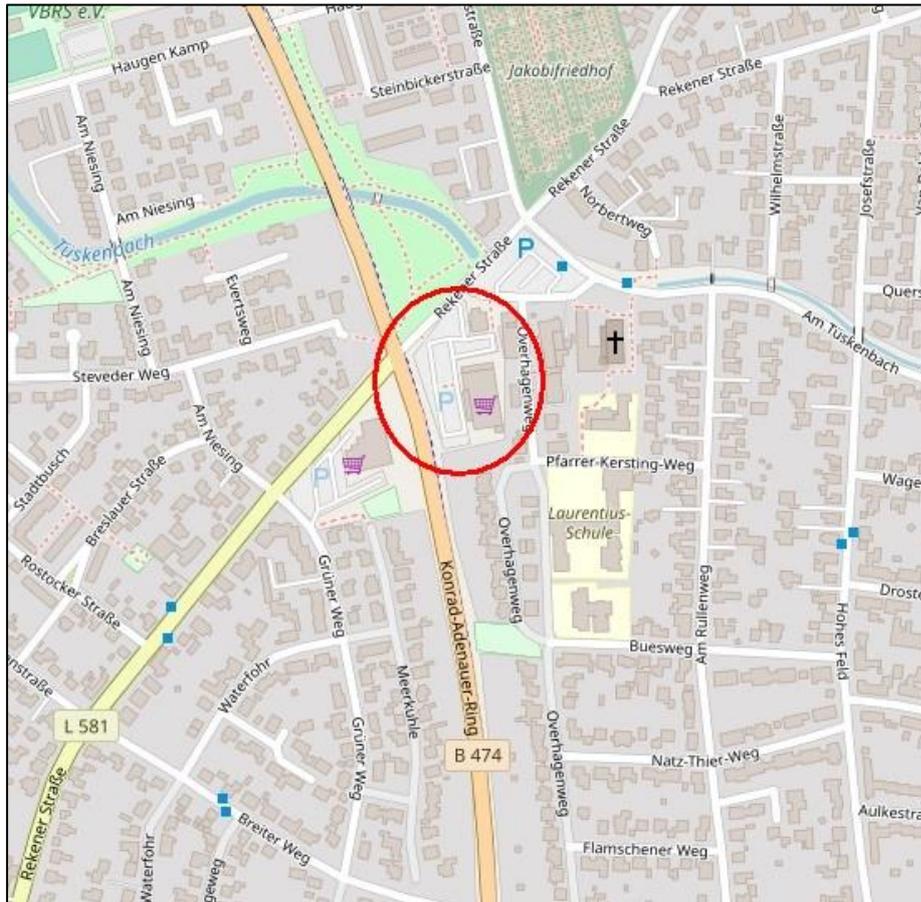
## **2 Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt 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). Im Süden und Westen schließen direkt Baugebiete an.

Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung mit orangenem Pfeil markiert.

**Abbildung 3: Lage des eingekreisten Plangebietes**



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 03.2022)

## 2.2 Geltungsbereich

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.

Zur Umsetzung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der planerischen Herausforderungen werden die **Geltungsbereiche** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt" wie folgt begrenzt.

Der Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1)** Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ ist wie folgt begrenzt:

Im **Norden** durch die Rekener Straße und die Straße Am Tüskenbach (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)

Der Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1)** Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt" umfasst die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

**Tabelle 8: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan<sup>4</sup>**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Coesfeld-Stadt	10	541

(eigene Zusammenstellung)

Die Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Abbildung 4 mit grauer Saumschraffur gekennzeichnet.

**Abbildung 4: Lage des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan**



(eigene Zusammenstellung vor Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

<sup>4</sup> Katasterstand: September 2021

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2)** Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt" ist wie folgt begrenzt:

Im **Norden** durch die Rekener Straße und die Straße Am Tüskenbach (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)

Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2)** Nr. 129 "LIDL-Discountmarkt" umfasst die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

**Tabelle 9: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Coesfeld-Stadt	10	541

(eigene Zusammenstellung)

**Abbildung 5: Lage des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan**



(eigene Zusammenstellung vor Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

### 2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Ring / Rekener Straße außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Zusammen mit dem Markt Grüner Weg 1 auf der gegenüberliegenden Seite dienen die beiden Märkte der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet.

Der Lebensmitteldiscountmarkt bietet seine Waren in einem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach und Ziegelfassade an. Das zweigeschossige Sparkassengebäude an der Einfahrt hat ein Zelt Dach. Auf der gemeinsam genutzten Stellplatzanlage gibt es 19 Fahrradabstellmöglichkeiten unter dem Marktvordach und 7 Abstellmöglichkeiten an der Einkaufswagenbox jeweils mit Vorderradhalterung auf der Stellplatzanlage. Insgesamt sind 123 Pkw-Stellplätze möglich. Allerdings werden zurzeit 4 von der Einkaufswagenbox mit den Fahrradabstellmöglichkeiten belegt.

Neben den Stellplätzen stehen kleine Bäume, während zu den Grundstücken am Overhagenweg und entlang dem Konrad-Adenauer-Ring zwei Baumreihen stehen. Im Süden schließt ein vollständig begrünter Schallschutzwall das Plangebiet nach Süden ab.

**Verfahrensstand:**

Am Overhagenweg bieten ein Arzt und eine Apotheke ihre Dienste an. Die dort anzutreffenden zweigeschossigen Häuser mit Satteldach sind ansonsten vorwiegend bewohnt. Sie sind im Umfeld des Plangebietes stilprägend. Im Baugebiet befinden sich die Laurentiusgrundschule und die Anna Katharina Kirche.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rekener Straße fließt der Tüskenbach durch eine Parkanlage. Die Grünflächen und Pflanzgebote sind weitgehend umgesetzt. Allerdings liegt der festgesetzte Weg nicht im Plangebiet, sondern entlang dem Konrad-Adenauer-Ring auf öffentlichem Grund.

#### **2.4 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Lebensmitteldiscountmarkterweiterung vor. Kerninhalte sind die Erhaltung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes für das westliche Stadtgebiet und die Förderung eines mit klimafreundlichen Verkehrsarten gut erreichbaren Lebensmittelmarktstandortes.

Zum Schutz der bestehenden Nahversorgungsstrukturen und zentraler Versorgungsbereiche wird aufgrund der Empfehlung des Gutachtens die Lebensmitteldiscountmarkterweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 61).

Der eingeschossige Lebensmittelmarkt mit Satteldach wird an gleicher Stelle des Bestandsmarktes errichtet. Die Markterweiterung erfolgt zum Lärmschutzwall, sodass er die Wallböschung, ohne die Wallkuppe zu ändern, abfängt. Ansonsten bleibt der begrünte Schallschutzwall vollumfänglich erhalten. Hingegen wird die Dachflächenwassermulde aufgrund des zusätzlichen Dachflächenwassers vergrößert.

Die Stellplatzanlage bedarf durch die Verlegung der Marktanlieferung und des neuen Marktumfanges einer Anpassung. Eine besondere Herausforderung ist die Ableitung des Niederschlagswassers von den Fahr- und Stellplatzflächen zur schadlosen Versickerung in den Mulden zwischen und neben den Stellplätzen. Die Stellplatzanlage muss bis auf die Zufahrt von der Rekener Straße neu arrangiert werden.

Fünf neuangepflanzte Bäume bilden aber auch zukünftig eine klare Raumkante entlang des Konrad-Adenauer-Rings aus. Zudem sind Baumreihen zur Strukturierung auf der Stellplatzanlage und Verbesserung des Kleinklimas vorgesehen. Das Grünkonzept beruht auf Baumerhaltung und –anpflanzungen. Geneigte Dachflächen sind für Solaranlagen geeignet und weniger für Dachbegrünung. Ab einem Dachneigungsbereich von 10° bis 15° sind zudem Rutschsicherungen für Dachbegrünung notwendig. Solaranlagen sind über begrünten Dachflächen nur aufgeständert möglich, was dem Stadtbild abträglich ist. Für positive kleinklimatische Auswir-

kungen insbesondere in Hitzeperioden sind Dachbewässerungen erforderlich. Fassadenbegrünungen sind der Lebensmittelhygiene abträglich, weil Tiere die Pflanzen sie als Kletterhilfe nutzen könnten, um über Öffnungen in den Markt zu gelangen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind insbesondere aus den genannten Gründen nicht vorgesehen.

Das Gebäude (Sparkassenfiliale Westmünsterland) Rekener Straße 67a bleibt unverändert.

## **2.5 Erschließung**

Die Führung von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt stadttüblich im unterirdischen Ausbau. Die Leitungen sind so insbesondere besser vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt.

### **2.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die überörtliche Anbindung trägt die Bundesstraße 474 (Konrad-Adenauer-Ring) mit Anbindung in Richtung Ahaus an die Autobahn 31 und in Richtung Dülmen an die Autobahn 43. Die Rekener Straße, die auch die Grundstückserschließung übernimmt, wird hinter der Kreuzung mit dem Konrad-Adenauer-Ring zur Landesstraße 581 mit Richtung Borken.

Zur Beurteilung der Markterweiterung auf den fließenden Verkehr liegt eine Verkehrsuntersuchung vor. Die Untersuchung gelangt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Rekener Straße / Konrad-Adenauer-Ring zeigt, dass das heutige Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden Qualität abgewickelt werden kann.
- Der Prognose-Nullfall geht von einer Verkehrszunahme von 10 % bis zum Jahr 2035 aus. Ohne die Markterweiterung wird der Verkehrsablauf mit einer mangelhaften Qualität abgewickelt. Die Untersuchung empfiehlt unabhängig von der Markterweiterung, die Signalsteuerung des Knotenpunktes zu optimieren, um eine ausreichende Qualität zu erreichen.
- Die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes führt zu zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den morgendlichen Spitzenstunden von 8 Kfz/h und 25 Kfz/h in den nachmittäglichen Spitzenstunden.
- Die geringen Änderungen im Verkehrsaufkommen durch die Markterweiterung führen zu keiner Bewertungsänderung im Prognosefall. Nur bei einer Änderung der Signalsteuerung kann mit und ohne Markt eine ausreichende Verkehrsabwicklung im Jahr 2035 prognostiziert werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bereits durch eine allgemeine Verkehrsentwicklung am Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Ring / Rekener Straße eine Optimierung der Signalsteuerung erforderlich wird. Die Markterweiterung führt zu keiner Qualitätsverschlechterung am Knotenpunkt (vgl. Brilon Bondzio Weiser. 2022. S. 22ff.).

Der Stellplatzbedarfsnachweis für die notwendigen 71 Pkws für das Misch- und das sonstige Sondergebiet erfolgt im Plangebiet. Heute stehen 113 Stellplätze Kunden und Mitarbeitern zur Verfügung. Zukünftig sind 116 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Ladezeiten von Elektro- und Hybridautos verlängern die Parkdauer, sodass tendenziell mehr Stellplatzmöglichkeiten bei gleichem Umsatz vorzuhalten sind.

26 nicht mehr zeitgemäße Fahrradabstellmöglichkeiten werden Radfahrern zurzeit angeboten. Erforderlich sind 12 Fahrradabstellmöglichkeiten. Die Planung sieht nun attraktivere Abstellmöglichkeiten vor, die auch besser angenommen werden. Die Fahrräder sind bequem erreichbar und können ordentlich gegen Diebstahl gesichert werden. Die bestehenden Vorderradhalterungen nutzen einige Radfahrer nicht, weil sie Fahrräder nur unzureichend halten und sichern. Wildes Parken wird durch das qualitativ verbesserte Angebot unterbunden. Insgesamt zwei Fahrradabstellbereiche mit jeweils 10 Fahrradabstellmöglichkeiten und ein Abstellbereich für 3 Lastenräder sind vorgesehen. 23 Fahrräder können also abgestellt werden.

Der Fußgängerverkehr und das Radwegenetz bleiben von der Planung unberührt. Ein lokal abgesetzter Radweg führt entlang des Konrad-Adenauer-Rings. Gemeinsame Fuß- und Radwege begleiten die Rekener Straße. Am Overhagenweg nutzen die Radfahrer die Fahrbahn.

Die nächstgelegene Bushaltestelle wird von den lokalen Buslinien 672, 673, 674 und 675, dem Regionalbus 711 (Coesfeld – Groß Reken) und dem Nachtbus N 8 (Legden – Münster) angefahren. Mit Ausnahme des Nachtbusses dienen sie vorwiegend dem Schulbusbetrieb.

Der Coesfelder Bahnhof (Enschede – Dortmund, Coesfeld – Essen, Coesfeld - Münster) liegt fußläufig ca. 600 m entfernt.

Anschlüsse an das Wassernetz bestehen nicht.

### 2.5.2 Soziale Infrastruktur

Zurzeit sind keine Wohnungen im Plangebiet vorgesehen. Allerdings sind Wohnungen im Mischgebiet zulässig. Falls die Sparkassennutzung ganz oder teilweise aufgeben wird, könnten dort Wohnungen entstehen.

In ca. 150 m fußläufiger Entfernung besteht der katholische **Kindergarten** St. Laurentius an dem Pfarrer-Kersting-Weg 8.

Die Laurentiuschule Coesfeld (**Grundschule**) am Overhagenweg 11 steht in ca. 170 m fußläufiger Entfernung.

### 2.5.3 Ver- und Entsorgung

#### 2.5.3.1. Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen bedarfsorientiert im Rahmen des gültigen Konzessionsvertrages sichergestellt werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss aufgrund der Festsetzungen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. (96 m<sup>3</sup>/h) für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der tatsächliche Bedarf kann durch bauliche Maßnahmen niedriger sein (Brandschutzkonzept). Den tatsächlichen Bedarf ermittelt das Brandschutzkonzept.

Die Menge des bereitgestellten Trinkwassers wird im weiteren Verfahren geklärt.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Die Löschwasserversorgung kann beispielsweise durch Zisternen ergänzt sichergestellt werden. Grundsätzlich kann bei entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen auch eine Grundwasserentnahme zur Verfügung gestellt werden.

Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahmen bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen, ist als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen der Regelungen zwischen Gemeinde und Versorgungsunternehmen sicherzustellen. Der Zufluss kann durch zwei getrennte Zuleitungen in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Eine Verpflichtung für den Versorger zur Lieferung der Wassermenge im Brandfall besteht nicht. Eingebaute Unterflurhydranten sind in diesem Fall gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.

Der Vorhabenträger kann durch Brandschutzmaßnahmen im Rahmen der Genehmigung den Löschwasserbedarf senken. Er kann auch ggf. Löschwasser durch Zisternen, Grundwasserentnahme etc. bereitstellen. Dieser Bebauungsplan lässt dem Vorhabenträger alle Möglichkeiten zur ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser bzw. Brandschutzmaßnahmen.

### **2.5.3.2. Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser fließt unverändert in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Rekener Straße (vgl. Fischer. 2022. S. 1).

### **2.5.3.3. Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserableitung für das Gebäude Rekener Straße 67a (Mischgebiet) bleibt unverändert.

Das Dachflächenwasser vom Bestandsmarkt (sonstiges Sondergebiet) fließt in eine Versickerungsmulde. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen versickert über Rohrrigolen ohne Vorbehandlung (vgl. Fischer. 2022. S. 1). Diese Art der Versickerung ist heute nicht mehr genehmigungsfähig. Bei der Rohrrigolenversickerung treten zudem Probleme auf.

Das Niederschlagswasser fließt nach dem Markt- und Stellplatzanlagenumbau in dezentrale Versickerungsmulden. Die Regenwasserbehandlung erfolgt über die belebte Bodenzone. Der Notüberlauf für die Versickerungsmulden führt in den öffentlichen Regenwasserkanal (ibid.).

Der Bebauungsplan sichert die Versickerung im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Lebensmitteldiscountmärkte“, indem er vorschreibt, dass das Niederschlagswasser von den Stellplätzen und Zufahrten im SO zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone in den privaten Grünflächen (Mulden) zu versickern ist.

### **2.5.3.4. Energieversorgung**

Die Energieversorgung für das Gebäude Rekener Straße 67a (Mischgebiet) bleibt unangetastet.

Der Lebensmittelmarkt und die Ladestationen benötigen einzig Elektrizität. Wärme-, Kühlleistung und Lichttechnik verbrauchen Strom. Für den Markt ist die Energieversorgung ausreichend. Ladestationen für Elektrofahrräder und Elektrofahrzeuge können aufgrund des Stromnetzes nur mit 11 KW geladen werden. Für größeres Ladevolumen wäre ein Stromnetzausbau notwendig.

Der Bebauungsplan setzt für das Dach des Lebensmittelmarktes fest, dass Solaranlagen auf mindestens 80 % der Dachfläche zu errichten sind. Satz 1 gilt nicht für Dachflächen von Carports, oberirdischen Garagen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Wert-/ Restmüllbehälterunterstände). Die Verschattung durch 21 neue Bäume und 4 Altbäume auf dem Grundstück steht einer optimalen solaren Nutzung auf den Stellplätzen entgegen. Der Bebauungsplan schließt aufgrund zukünftig geringer Solareinstrahlung auf den Stellplätzen Solaranlagen aus.

### **2.5.3.5. Telekommunikation/Richtfunkstrecke**

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

### **2.5.3.6. Postdienstleitungen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

### **2.5.3.7. Abfallentsorgung**

Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Gewerbliche Abfälle gehen Recycling- und Entsorgungsunternehmen zu. Besondere Abfälle fallen nicht an.

## **3 Planungsalternativen**

Als Planungsalternative wäre die Ausweisung eines Wohngebietes denkbar. Allerdings versorgt der Lebensmitteldiscountmarkt mit dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt das westliche Stadtgebiet mit Grundnahrungsmitteln. Wenn der Markt aufgegeben würde, könnte eine wohnungsnah klimafreundliche Versorgung im westlichen Stadtgebiet ohne einen neuen Standort nicht mehr sichergestellt werden.

Ohne diese Planung (Nullvariante) bliebe es bei einer Verkaufsfläche von 920 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteldiscountmarkt, der mittel- bis langfristig nicht mehr wettbewerbsfähig wäre und seine Nahversorgungsfunktion am Standort aufgeben müsste.

## **4 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung und Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze der Raumordnung sind Direktiven für nachgeschaltete Abwägungen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Sie sind somit im Wege der Abwägung überwindbar. Die Ziele der Raumordnung sind Normen, die das Ergebnis einer abschließenden Abwägung gem. § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG sind.

### **4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Es hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Der Tüskenbach quert wenige Meter nördlich des Plangebietes die Rekener Straße. Nach der Querung fließt er offen durch die Parkanlage.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetztem, vorläufigen und / oder gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt. Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen das Plangebiet keiner Wahrscheinlichkeitsklasse zu. Im Bereich des Tüskenbaches ist in der Parkanlage ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Allerdings bestehen Gefahren- und Risikohinweise im Park und für die durch den Tüskenbach unterquerte Parkplatzanlage.

Sowohl beim seltenen (100-jähriges Ereignis) als auch bei extremen Wetterereignissen sind im Änderungsbereich lediglich Überflutungen bei der heutigen LKW-Anlieferung und der Dachflächenversickerungsmulde zu erkennen. Beide Bereiche liegen aufgrund ihrer Funktion etwas tiefer als ihre Umgebung. Vor bzw. entlang von Straßen staut sich zudem häufig Wasser, weil sie zumeist etwas höher als die Umgebung geführt werden.

Die Planung sieht keine besonderen Maßnahmen zum Hochwasserschutz vor. Eine vollständig schadlose Versickerung des Niederschlagwassers im Änderungsbereich ist geplant. Die schadlose Entwässerung des Plangebietes wurde bereits durch ein Fachingenieurbüro ausgearbeitet.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen. Gebäudeöffnungen sollten mindestens 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

## 4.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen gibt Ziele und Grundsätze für die Bauleitplanung vor. Die wesentlichen Ziele und Grundsätze sind in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte aufgelistet. Wie die Planung die übergeordneten Vorgaben beachtet und berücksichtigt, wird in der rechten Spalte erläutert.

**Tabelle 10: LEP Ziele 6.5-1 bis 6.5-3**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
<p>6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.</p>	<p>Der Regionalplan weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Ausweisung wird überlagert vom Grundwasser- und Gewässerschutz.</p> <p>Der Konrad-Adenauer-Ring und stadtauswärts die Rekener Straße sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet „großflächige Lebensmitteldiscountmärkte“ gem. § 11 BauNVO für einen Lebensmitteldiscountmarkt fest. Für das Gebäude Rekener Straße 67a (Finanzdienstleister) setzt der Bebauungsplan auch zukünftig ein Mischgebiet fest.</p> <p>Durch die Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich erfüllt das Einzelhandelsvorhaben das Ziel 6.5-1.</p>
<p>6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie</li> <li>• in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.</li> </ul> <p>Zentrenrelevant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Sortimente gemäß Anlage 1 und</li> <li>• weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).</li> </ul>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Coesfelder Ortslage.</p> <p>Im Mischgebiet ist eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel unzulässig.</p>

**Verfahrensstand:**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
<p><b>Ausnahmsweise</b> dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und</li>   <li>• die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und</li>   <li>• zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</li> </ul>	<p>Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit historischem Coesfelder Stadtkern besteht keine Ansiedlungsmöglichkeit für den Markt. Allerdings kann er dort auch nicht seine Nahversorgungsfunktion erfüllen.</p> <p>Zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion benötigt er einen Standort nah am Wohnort. Für den Markt ist die Lage zur Erfüllung seiner Nahversorgungsfunktion entscheidend. Nur so kann der Markt zu einer klimafreundlichen und bedarfsgerechten Nahversorgung beitragen. Der Lebensmitteldiscountmarkt im Plangebiet und der gegenüberliegende Markt erfüllen gemeinsam eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Dieses Ausnahmekriterium ist als erfüllt zu bewerten, weil nur hier der Markt seine Nahversorgungsfunktion erfüllen kann.</p> <p>Die fachgutachterliche Justierung des Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2018 empfiehlt für eine marktgerechte Erweiterung eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Nachweis für eine wohnortnahe Versorgung dient, erfolgt üblicherweise über eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Vorhabenumsatzes und eines bestimmten Anteils der wohnortnah zur Verfügung stehenden und maximal abschöpfbaren Kaufkraft. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld bzw. die Fortschreibung zur Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld (2018) führt zwar im Rahmen einer ersten Auseinandersetzung mit dem Vorhaben einige relevante Aspekte auf, kann allerdings nicht zur Bestätigung der zweiten Ausnahmevoraussetzung bzw. Nahversorgungsausnahme generell herangezogen werden (vgl. BezMün. 2022. S. 3 f.).</p> <p>Um der Einschätzung der Bezirksregierung Münster zu folgen, wird zurzeit eine Wirkungsanalyse erstellt, die die Datengrundlage aktualisiert. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse zeigen werden, dass der Markt auch nach seiner Erweiterung der wohnortnahen Versorgung dient.</p> <p>Wenn die in Bearbeitung befindliche Wirkungsanalyse zu den prognostizierten Ergebnissen gelangt, sind die Ausnahmekriterien erfüllt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt den Lebensmitteldiscountmarkttyp mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest. Außerdem regelt der Be-</p>

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
	<p>bauungsplan, dass nur nahversorgungsrelevante Sortimente der Coesfelder Liste und Aktionswaren bis zu 7 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Baugrenzen sorgen dafür, dass nur ein Markt im Plangebiet gebaut werden kann.</p> <p>Die fachgutachterliche Justierung des Nahversorgungskonzeptes empfiehlt für eine marktgerechte Erweiterung eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nach Ansicht der Bezirksregierung Münster ist die letzte Einzelhandelseinschätzung aus dem Jahr 2018 nicht belastbar genug. Ihrer Ansicht nach sind im Rahmen der Fortschreibung ermittelten und bewerteten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu aktualisieren und an die aktuellen Rahmenbedingungen (Einwohnerzahlen, Kaufkraftkennwerte, Flächenproduktivitäten etc.) anzupassen (vgl. BezMün. 2022. S. 3 f.).</p> <p>Um der Einschätzung der Bezirksregierung Münster zu folgen, wird zurzeit eine Wirkungsanalyse erstellt, die die Datengrundlage aktualisiert. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass unverändert keine wesentliche Beeinträchtigungen zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p>
<p>6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Empfehlung zu den Nahversorgungserweiterungen zeigt, dass bei einer Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <p>Eine Festsetzung in diesem Bebauungsplan begrenzt die Verkaufsfläche von Lebensmitteldiscountmärkten auf 1.200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot nach Ziel 6.5-3 wird durch die Einhaltung der Ausnahmevoraussetzungen aus dem Ziel 6.5-2 abgedeckt (vgl. BezMün. 2022. S. 3 f.).</p>

(eigene Zusammenstellung)

### 4.3 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland weist im Plangebiet Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), der vom Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert wird, aus. Der Konrad-Adenauer-Ring und stadtauswärts die Rekener Straße sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

**Verfahrensstand:**

Im Textteil des Gebietsentwicklungsplanes sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die wesentlichen Ziele für die Planung in der linken Spalte und die Beachtung in der Planung in der rechten Spalte aufgelistet.

**Tabelle 11: Regionalplan Münsterland, Textteil, Ziele und Grundsätze zur Planung**

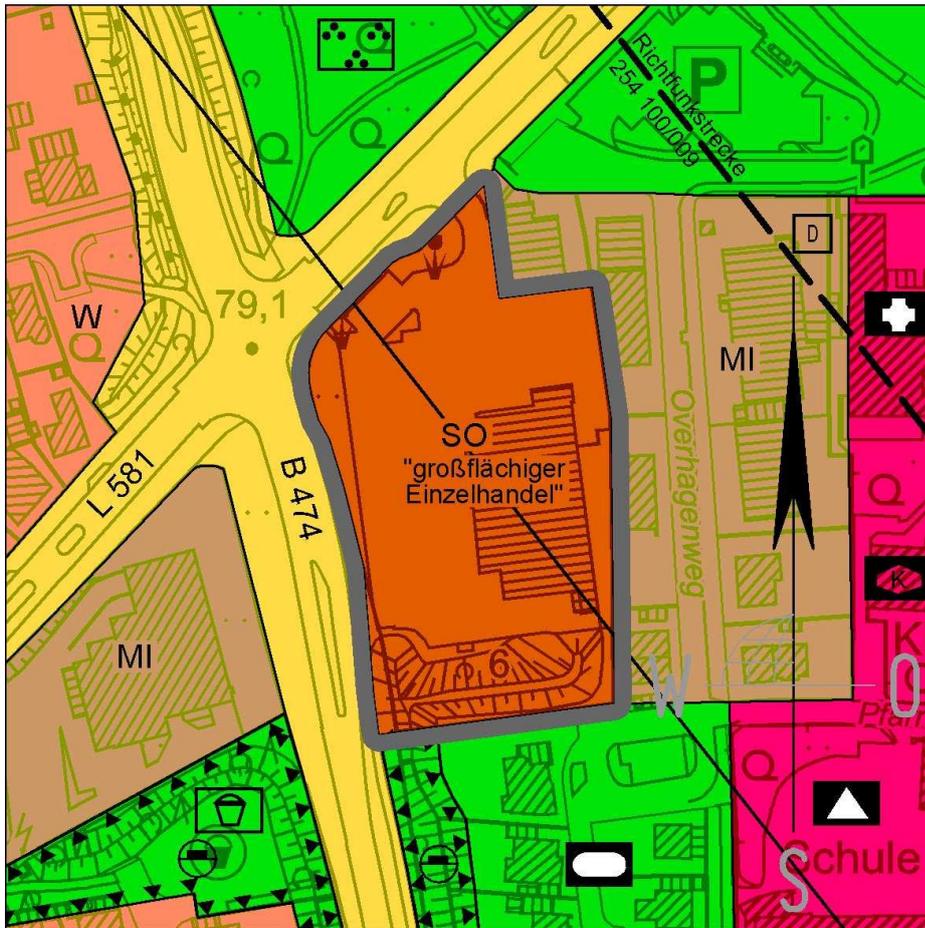
Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
<b>Grundsatz 10:</b> Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!	Mit der Prüfung und Justierung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 2018 wurde bereits für in Rede stehende Projekte eine Auswirkungsbewertung vorgenommen.  Eine umfassende Überarbeitung in den nächsten Jahren ist angedacht.
<b>10.1</b> Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.	Diese Planung begründet die marktgerechte Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m <sup>2</sup> im integrierten und von den Anwohnern gut angenommenen Nahversorgungsstandort.
<b>10.3</b> Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.	Bei einer Markterweiterung bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m <sup>2</sup> sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsbereiche in Coesfeld und den Nachbargemeinden zu prognostizieren (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 23).
<b>Ziel 4:</b> Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren	
<b>4.1</b> Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 <sup>5</sup> in Betracht kommt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet „großflächige Lebensmitteldiscountmärkte“ gem. § 11 BauNVO für einen Lebensmitteldiscountmarkt fest. Für das Gebäude Rekener Straße 67a (Finanzdienstleister) setzt der Bebauungsplan auch zukünftig ein Mischgebiet fest.  Die Planung geht mit Ziel 4.1 konform.

(eigene Zusammenstellung)

<sup>5</sup> Ziel 11 betrifft Militäreinrichtungen und ist hier nicht relevant.



**Abbildung 7: 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) inkl. 79. Änderungsbereich**



(eigene Darstellung)

Das Sonstige Sondergebiet „großflächige Lebensmitteldiscountmärkte“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 ist aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Das Mischgebiet bleibt unverändert aus dem ungeänderten Mischgebiet im Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes**

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes von 920 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Änderung der Stellplatzanlage vor. Das Gebäude mit dem Finanzdienstleister an der Rekener Straße 67a wurde nur aufgrund der gemeinsam genutzten Stellplatzanlage in die Planung einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt aufgrund des wichtigen Nahversorgungsstandortes für die westlichen Coesfelder Stadtgebiete den Markt zu erweitern. Die integrierte Lage unmittelbar an Wohngebieten und die gute Erreichbarkeit auch mit dem Rad unterstützt eine klimafreundliche Stadtentwicklung.

Der Anlagentyp Lebensmitteldiscountmarkt orientiert sich an den Regalaufstellflächen für das breite Discountersortiment. Seit dem Bau des Bestandsmarktes sind insbesondere Bioprodukte, vegetarische und vegane Produkte hinzugekommen. Das heutige Sortiment kann nach der Erweiterung in der üblichen Marktpräsentation und nicht in Gängen und / oder Regalen gezwängt, die für das moderne Sortiment gar nicht ausgelegt sind, präsentiert werden. Die neuen Regale können zudem eine größere Anzahl von Waren aufnehmen, sodass seltener Waren von den Mitarbeitern nachgelegt werden müssen. Allerdings dürfen die Waren auch nicht zu lange in den Regalen liegen. Die Lebensmittelketten haben deswegen für die jeweiligen Stadtteilgrößen bzw. Bevölkerungsdichte unterschiedliche Anlagentypgrößen entwickelt.

Zweck eines jeden Unternehmens ist es Gewinn zu erzielen. Es ist somit kaum verwunderlich, dass die Lebensmittelketten möglichst große Verkaufsflächen an ihren Standorten haben möchten. In den ersten Überlegungen zur Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes war ein Anlagentyp mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> (1.480 m<sup>2</sup>) angedacht.

Um ihre Verantwortung gegenüber anderen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsbereichen in Coesfeld und Nachbargemeinden gerecht zu werden, hat die Stadt Coesfeld, die Auswirkungen einer solchen Erweiterung untersuchen lassen. Die Analyse empfiehlt die Wahl des Lebensmittelmarkttyps mit 1.200 m<sup>2</sup>, damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von der Erweiterung ausgehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“ setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Lebensmitteldiscountmärkte“ fest. Es sind Lebensmitteldiscountmärkte bis 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anzahl der Märkte steuert dieser Bebauungsplan über die Baugrenze und die Anzahl der Vollgeschosse. Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nur den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Lebensmitteldiscountmarkt zu errichten.

Lage und Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschossgrundriss sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet. Zur Umsetzung verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.

Die zulässigen Sortimente sind zur Erfüllung der Grund- und Nahversorgungsfunktion des Marktes auf die Coesfelder Liste abzustimmen.

**Tabelle 12: Coesfelder Sortimentsliste, Auszug nahversorgungsrelevante Sortimente**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Sortimentsbezeichnung	Bezeichnung nach Wirtschaftszweige 2008
Blumen	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

(eigene Zusammenstellung nach Coesfelder Sortimentsliste 2011)

Nahrungs- und Genussmittel umfassen auch Getränke, die zum normalen Sortiment eines Lebensmitteldiscountmarktes gehören. Eine Apotheke bietet ihre Waren und Dienstleistungen bereits am Overhagenweg an. Eine Ansiedlung im Plangebiet ist nicht geplant. Allerdings gehören freiverkäufliche pharmazeutische Artikel mittlerweile zum normalen Angebotssortiment eines Lebensmitteldiscountmarktes. Ebenso bieten sie insbesondere Tiernahrung und in geringerem Umfang zoologischen Bedarf an. Lebende Tiere gehören nicht dazu, weswegen sie nicht in das Kernsortiment des Lebensmittelmarktes aufgenommen sind.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend **Kernsortimente** für Lebensmitteldiscountmärkte in Anlehnung an die zentren- und bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente der Coesfelder Liste fest. Die Kernsortimente umfassen folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke
- Drogerie/Kosmetik/Parfümerie
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen
- Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel
- Zoologischer Bedarf inkl. Tiernahrung

Die **Randsortimente** werden auf 7 % (84 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche beschränkt. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes empfiehlt eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente der Coesfelder Liste auf 7 % der Gesamtverkaufsfläche (vgl. Stadt + Handel. 2011. S. 152 f.).

Die Planung stellt so sicher, dass die Hauptnutzung ein Lebensmitteldiscountmarkt bleibt. Die 7 % werden deswegen nicht nur auf die zentrenrelevante Sortimente nach der Coesfelder Liste beschränkt, sondern gilt für alle Sortimente, die nicht zu den Kernsortimenten gehören.

Die E-Mobilität erfordert E-Tankstellen (**Ladestationen für Elektrofahrzeuge**), die von gewerblichen Anbietern betrieben werden können. Es handelt sich dabei um Stromladesäulen für verschiedene Verkehrsarten (z. B. E-Bikes, E-Autos), die auch auf privaten Grundstücken errichtet werden können. Die Anbieterkonzepte sind vielfältig. Das Baugebiet eröffnet der zukunftsweisenden E-Mobilität alle Möglichkeiten.

Für das Grundstück Rekener Straße 67a, in dem ein Finanzdienstleister das Gebäude vollständig nutzt, wird auch zukünftig ein **Mischgebiet** festgesetzt. Es ist dabei unerheblich, dass im überplanten Bereich kein Wohnen, das im Mischgebiet qualitativ und quantitativ mit Gewerbenutzungen vorhanden sein muss, besteht. Das Grundstück ist nur ein Teilbereich des Mischgebietes, das sich entlang dem Overhagenweg erstreckt. Dort stehen einige Häuser mit Wohnungen, sodass über das Mischgebiet gesehen, sich eine Durchmischung ohne die Segregation der Nutzungen ergibt.

In allen Baugebieten gem. §§ 2 bis 11 BauNVO sind die Anlagen nach

- § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) und
- § 14 BauNVO (Nebenanlagen)

zulässig. Der Bebauungsplan lässt im Plangebiet die genannten Anlagen zu. Weitere Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen werden im Punkt 5.5 auf der Seite 40 erläutert.

Nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan setzt die Vorgabe unter der textlichen Festsetzungsnummer 4 um. Die zulässigen Nutzungen sind in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen allgemein festgesetzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Das Vorhaben wird in Hinblick auf seine städtebaulich relevanten Parameter im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Blatt 2) festgelegt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Vorhaben ausschließlich im Durchführungsvertrag konkretisiert. Ein Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt verhandelt und bis spätestens zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan abgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

### 5.2.1 Grundfläche (GR)

Die Aufstellung erfolgt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Die Planung ist somit nicht an die Orientierungs- und Obergrenzen der BauNVO gebunden. Die Planung hat sie gleichwohl als richtungsweisend zu berücksichtigen.

Für eine kompakte Siedlungsentwicklung, die für kurze Wege und zum schonenden und effizienten Umgang mit Grund und Boden allgemein befürwortet und von der übergeordneten Planung vorgegeben wird, ist im Plangebiet zur Umsetzung des präferierten Vorhabens eine Grundfläche (GR) von 2.220 m<sup>2</sup> im sonstigen Sondergebiet und 400 m<sup>2</sup> im Mischgebiet zulässig.

Die Grundfläche (GR) bezogen auf das Bauland heißt Grundflächenzahl (GRZ). Der Orientierungswert für sonstige Sondergebiete liegt bei 0,8 und für Mischgebiete bei 0,6 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die GRZ mit 0,34 und 0,55 unterschritten wird.

**Tabelle 13: Berechnete GRZ I**

Grundfläche in Quadratmetern	Fläche SO / MI in Quadratmetern	Berechnete GRZ
2.220	6.470	0,34
400	727	0,55

(eigene Berechnung)

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 % der festgesetzten GRZ bis 0,8 überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für die genannten Anlagen im Sondergebiet eine Grundfläche von 6.470 m<sup>2</sup> und im Mischgebiet von 640 m<sup>2</sup> fest.

Das sonstige Sondergebiet umfasst nur die versiegelten Flächen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Es ist somit kaum verwunderlich, dass sich ein Versiegelungsgrad im Sondergebiet von 100 % ergibt. Unberücksichtigt sind aber die Versickerungsmulden mit Pflanzgeboten und der Schallschutzwall, die bezogen auf das Plangebiet einen Anteil von rund 22 % und auf das Marktgrundstück inkl. Grünflächen von annähernd 24 % ausmachen. Die

Grundfläche bezogen auf das Sondergebiet mit Grünflächen ergibt eine GRZ von 0,76. Sie bleibt unter dem Orientierungswert von 0,8.

Im Mischgebiet liegt die Grundfläche für die genannten Anlagen bei 0,88.

**Tabelle 14: Berechnete GRZ II**

Grundfläche in Quadratmetern	Fläche SO / MI in Quadratmetern	Fläche SO mit Grünfläche in Quadratmetern	Relativer Anteil
6.470	6.470		1,0
6.470		8.491	0,76
640	727		0,88

(eigene Berechnung)

Der Orientierungswert für das Mischgebiet überschreitet die festgesetzte GR, weil die Grünflächen entlang den Stellplätzen, die das Mischgebiet selbst nutzt, unberücksichtigt sind. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt bei maximal 77 % (0,77). Die GRZ bleibt unter dem Wert von 0,8. Ausgleichende Funktion erfüllt auch die Parkanlage am Tüskenbach nördlich der Rekener Straße.

**Tabelle 15: GRZ Plangebiet**

Grundfläche Plangebiet in Quadratmetern	Fläche Plangebiet in Quadratmetern	Relativer Anteil
7.110	9.218	0,77

(eigene Berechnung)

Weitergehende Versiegelungen schließt der Bebauungsplan aus.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 70 „Overhagenweg I“, der durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant wird, setzt eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Sie wird durch diese Änderung im Plangebiet aufgehoben. Eine Steuerung über die Geschossflächenzahl ist im Sondergebiet aufgrund der anderen Festsetzungen Baugrenze, Anzahl der Vollgeschosse, Grundfläche und max. Gebäudehöhe nicht erforderlich.

### 5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Der überplante Bebauungsplan setzt im Plangebiet zwei Vollgeschosse fest. Dieser Bebauungsplan setzt für den Lebensmittelmarkt ein Vollgeschoss und für das zweigeschossige Bestandsgebäude zwei Vollgeschosse fest.

## 5.2.4 Höhen

Der Bebauungsplan steuert die Siedlungshöhenentwicklung durch Festsetzung der Gebäude- und Anlagenhöhen.

### 5.2.4.1. Maximale Gebäudehöhen (GH)

Der überplante Bebauungsplan Nr. 70 „Overhagenweg I“ setzt keine absolute Höhenbegrenzung z. B. Firsthöhe fest.

Das neue Lebensmittelmarktgebäude erreicht eine Höhe von 6,50 m. Die maximale Gebäudehöhe begrenzt der Bebauungsplan entsprechend auf 6,5 m. Das Gebäude Rekener Straße 67a hat nach den Befliegungsdaten des Landes NRW eine Höhe 88,1 m bezogen auf Normalhöhennull. Der Bebauungsplan setzt eine Gebäudehöhe von 10,0 m fest. Bezogen auf den hier maßgeblichen unteren Bezugspunkt von 79,0 m NHN ergibt dies eine zulässige Gebäudehöhe von 89,0 m NHN. Für nachträgliche Gebäudedämmung bleibt also genug Raum.

Die unteren Bezugspunkte – siehe Punkt 5.2.4.3 auf der Seite 38 – sind nicht gleich. Da der Mischgebietsbezugspunkt einen Meter tiefer als der des Lebensmittelmarktes liegt, beträgt die Differenz zwischen den maximal zulässigen Gebäudehöhen 2,5 m und nicht 3,5 m.<sup>6</sup>

### 5.2.4.2. Zwingende Anlagenhöhe (AH)

Zur Erhaltung des Schallschutzschirms mit seiner heutigen Wallhöhe setzt der Bebauungsplan eine maximale Anlagenhöhe von 7,1 m fest. Geringfügige Abweichungen im mathematischen Rundungsbereich sind zulässig. Nach den Lageplanhöhen der Vermessungsingenieure Pölling & Homoet hat die Wallkuppe eine Höhe von 87,12 bis 87,14 m NHN, sodass der heutige Schallschutzschirm, der im Schallgutachten berücksichtigt ist, bestehen bleibt. Die Anlagenhöhe bezieht sich auf die Wallkuppe mit einer Breite von um die 2,5 m.

### 5.2.4.3. Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhen sind die oberen und unteren Bezugspunkte wie folgt definiert.

**Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung

- der Gebäudehöhe (**GH**) ist die obere Dachkante oder Wandabschluss ohne Vegetation maßgebend.

---

<sup>6</sup> Max. GH 10,0 m und 6,5 m = 3,5 m. Da der untere Bezugspunkt im MI einen Meter niedriger liegt, beträgt die tatsächliche Differenz 2,5 m.

- der Anlagenhöhe (**AH**) ist der obere Anlagenabschluss ohne Vegetation maßgebend.

**Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Gebäudehöhe (**GH**) und der Anlagenhöhe (**AH**) ist die Höhenlage des in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet/Grünfläche eingetragenen unteren Bezugspunktes (uBH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend.

Der untere Bezugspunkt im sonstigen Sondergebiet und der zugehörigen Lärmschutzwallanlage beträgt 80,0 m bezogen auf NHN. Im Mischgebiet, das etwas niedriger liegt, bezieht sich die Gebäudehöhe von 10,0 m auf 79,0 m NHN.

Lageplanhöhen der Vermessungsingenieure Pölling & Homoet sind in der Planzeichnung eingetragen.

### **5.3 Bauweise**

Im Mischgebiet bleibt eine offene Bauweise festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan begründet eine abweichende Bauweise, weil das geplante Lebensmitteldiscountmarktgebäude eine Länge von mehr als 50 m hat. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

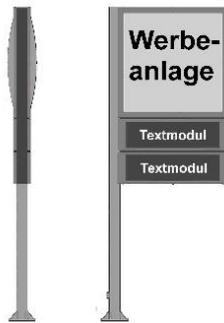
Die Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. In ihr dürfen bauliche Anlagen im Rahmen der festgesetzten Maße der baulichen Nutzungen errichtet werden.

Im Mischgebiet setzt der Bebauungsplan mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 17,0 m x 22,0 m das Bestandsgebäude mit überschaubaren Anpassungsmöglichkeiten fest.

Für den Lebensmitteldiscountmarkt ist eine 33,0 m x 66,0 m große überbaubare Grundstücksfläche ausreichend bemessen.

Eine Werbeanlage „Standfahne“ am Konrad-Adenauer-Ring erhält das LIDL-Markt Symbol. Allerdings hat sie auch zwei Textmodule, auf denen die Öffnungszeiten stehen sollen. Es kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass dort auch andere Alphanummerische Informationen temporär abgebildet werden. Der Bebauungsplan setzt vorsorglich eine überbaubare Grundstücksfläche für die Standfahne fest.

**Tabelle 16: Werbeanlage Standfahne**



(LIDL ©)

### 5.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht den Bau von 125 Pkw-**Stellplätzen** und einen überdachten Fahrradabstellbereich vor. Der Stellplatznachweis nach Bauordnung bzw. Ortsatzung ist im Plangebiet nachzuweisen. Die gewerblichen Stellplätze für das angrenzende MI sind ebenfalls im sonstigen Sondergebiet zulässig. Entsprechend dem Stellplatzumbauvorhaben setzt der Bebauungsplan die Stellplatzbereiche fest. Die Stellplätze sind für Pkws vorgesehen. Eine Überdachung von festgesetzten Stellplatzflächen (Carports) ist allgemein zulässig. Dem Wetterschutz über den Stellplätzen steht die Festsetzung nicht entgegen.

Garagen und Stellplätze sind im sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Das Vorhabenkonzept mit den integrierten Stellplatz-, Entwässerungs- und Grünplanungen und die Auswirkungen (z. B. Schall) der Planung setzt der Bebauungsplan so zusammen mit den Grünflächenfestsetzungen fest – siehe Punkt 5.7 auf der Seite 41.

**Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO, zu denen auch Einrichtungen gehören, sind als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Baugebiet dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits zulässig sind, gelten sie auch dann als Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

## 5.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage und damit zum Lebensmitteldiscountmarkt erfolgt unverändert über die Rekener Straße. Der heutige Ein- und Ausfahrtsbereich setzt der Bebauungsplan fest. Von dem Ein- und Ausfahrtsbereich ausgehend wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Rekener Straße und dem Konrad-Adenauer-Ring festgesetzt. Der Verkehrsfluss auf den Straßen und Störungen des Knotenpunktes sollen so vermieden werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den fließenden Verkehr durch die Markterweiterung liegt eine Verkehrsuntersuchung vor. Im Ergebnis ist festzustellen, dass bereits durch die allgemeine Verkehrsentwicklung am Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Ring / Rekener Straße eine Optimierung der Signalsteuerung erforderlich wird. Die Markterweiterung führt zu keiner Qualitätsverschlechterung am Knotenpunkt (vgl. Brilon Bondzio Weiser. 2022. S. 22ff.).

## 5.7 Grünflächen, Erhaltung und Pflanzgebote

Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulden“ und „Schallschutzgrün“ fest.

Nach der Entwässerungsplanung für den Lebensmitteldiscountmarkt und der Stellplatzanlage wird eine Versickerungsmulde für Dachflächenwasser und sieben dezentrale Mulden bei den Stellplätzen angelegt. **Versickerungsmulden** sind so bemessen, dass sie nur kurzzeitig unter Wasser stehen. Spätestens nach 24 Stunden sind die Mulden bei jährlichen Regenereignissen leer – siehe auch Punkt 2.5.3.3 auf der Seite 24.

Am Rande der heutigen Stellplatzanlage stehen 4 Bäume entlang des Konrad-Adenauer-Rings. Von den 3 Bäumen entlang der Rekener Straße stehen zwei auf öffentlichen Grund. Zur Beurteilung der Baumentwicklung liegt eine Baumuntersuchung von den 4 Rosskastanien entlang des Konrad-Adenauer-Rings vor. Sie ergab, dass alle Bäume stark bzw. sehr stark geschädigt sind. Mit einer langfristig positiven Baumentwicklung ist nicht zu rechnen. Ein Baum auf dem Grundstück zur Rekener Straße wurde nicht untersucht (vgl. Kleine. 2022. S. 23). Da es sich aber auch hier um eine Rostkastanie handelt und ihr Zustand mit den anderen untersuchten Bäumen vergleichbar ist, kann sie auch als nicht zukunftsfähig und damit erhaltungswürdig angesehen werden.

Das Gutachten empfiehlt außerdem, dass bei der zukünftigen Baumartenauswahl auf die Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) zu klimaangepassten Bäumen unter Berücksichtigung des Standortes zurückgegriffen werden soll (vgl. Kleine. 2022. S. 23), die der Bebauungsplan berücksichtigt.

4 Hainbuchen zu den Grundstücken am Overhagenweg können aufgrund ihrer Vitalität erhalten bleiben, die der Bebauungsplan zur Erhaltung festsetzt.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage und Anlage von dezentralen Versickerungsmulden führt zur Fällung von 15 Bestandsbäumen. 2 Straßenbäume<sup>7</sup> auf öffentlichem Grund und 4 Hainbuchen bleiben stehen. Der Bebauungsplan setzt 21 neue Bäume auf der Stellplatzanlage und an den Muldenrändern zur Anpflanzung fest.

Nach der Empfehlung zur Versickerung und Wasserrückhaltung der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau sollten Bäume zur Versickerungsmulde einen Mindestabstand von der Hälfte des Kronendurchmessers einhalten. In Versickerungsanlagen sollten zudem keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Vorschrift ist allerdings nicht bindend.

Klimatische und gestalterische Aspekte können durch eine wechselseitige Verträglichkeit von Bäumen und Versickerungsmulden erreicht werden. Die Gehölze sollen in der Pflanzphase schnell anwachsen, woran eine Wachstumsphase folgt, die ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Mulden erfolgt. Die Voraussetzung dafür sind erfüllt, weil für die Bäume ausreichender unter- und oberirdischer Wuchsraum zur Verfügung steht, eine breite Auswahl an geeigneten Baumarten durch die GALK-Liste zur Verfügung steht und eine kontinuierliche Baum- und Grünpflege vorgesehen ist.

Für eine schnelle Funktionserfüllung im Plangebiet sind stauwassertolerante Laubbäume zweiter Wuchsordnung bzw. Alleebäume aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang in einem Meter Höhe 18-20 cm zu verwenden. Der Bebauungsplan sichert, dass mindestens eine 12 m<sup>3</sup> große Pflanzgrube und eine Baumscheibe von 8 m<sup>2</sup> besteht.

Die Baumauswahl orientiert sich nach den Bäumen der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz, wie vom Baumgutachter empfohlen. Die Baumauswahl basiert auf einem langjährigen Straßenbaumtest, der in besonderem Maße auf eine große Klimaverträglichkeit und auf Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit Wert legt. Allerdings sieht die Detailplanung Standorte an den Versickerungsmulden vor. Es kann somit zu temporären Wasserstauungen kommen, die nicht alle klimaresilienten Baumarten vertragen. Anhand der Ergebnisse sind klimaresiliente Bäume aus der GALK-Liste unter Berücksichtigung des temporären Wassereinstaus aus der Liste auszuwählen.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ sind Entwässerungs-, Beleuchtung-, Rückhalte-, Niederschlagswasserbehandlungs-, Versickerungsanlagen

---

<sup>7</sup> Bei den Bestandsbäumen nicht mitgezählt.

und Beschilderungen zulässig. Das Einfahrtschild steht beispielsweise in der Grünfläche aber außerhalb einer Versickerungsmulde.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Schallschutzgrün**“ sichert den vorhandenen Schallschutzwall, der im Schallgutachten berücksichtigt ist. Ergänzend setzt der Bebauungsplan eine zwingende Anlagenhöhe des Schallschutzwalls fest – siehe Punkt 5.2.4.2 auf der Seite 38. Das Lebensmitteldiscountmarktgebäude nimmt die nördliche Wallböschung etwas zurück. Der bewachsene Wall in seiner heutigen Ausprägung bleibt ansonsten vollumfänglich bestehen.

### **5.8 Maßnahmen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien**

Solaranlagen zur Gewinnung klimafreundlicher Wärmeenergie und Elektrizität sind allgemein zulässig. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind bodenständige Anlagen zu vermeiden. Der versiegelte Boden wird dadurch besser ausgenutzt. Außerdem werden Solaranlagen unter und neben Bäumen verschattet. Sie erzeugen dadurch weniger Energie bei gleichem Ressourceneinsatz (Energie und Material) als unverschattete Anlagen. Zum Ressourcenschutz bzw. Effizienzsteigerung lässt der Bebauungsplan Solaranlagen nur auf den Dachflächen der Hauptgebäude (Lebensmittelmarkt) im Sondergebiet zu.

Zur Gewinnung erneuerbarer Energien im Plangebiet schreibt der Bebauungsplan vor, dass auf 80 % der Dachfläche von Hauptgebäuden (Lebensmittelmarkt) im sonstigen Sondergebiet Solaranlagen zu errichten sind. Der Markt kann dadurch zumindest teilweise seine Energie gewinnen.

Dachflächen von Carports, oberirdischen Garagen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Wert- / Restmüllbehälterunterstände) bleiben von der Regelung ausgenommen, weil sie meist im Schatten von Bäumen und / oder Gebäuden stehen.

### **5.9 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen**

Im überplanten rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 70 „Overhagenweg I“ sind folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen integriert:

- Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Giebel dürfen verschiefert oder verbrettert werden. Außerdem ist es zulässig, bis zu 10 % der Außenwandflächen mit anderen Materialien zu gestalten.
- Von den festgesetzten Dachneigungen sind bei Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Elementen Abweichungen bis zu 5° zulässig.
- Garagen sind nur in Massivbauweise und, sofern sie im Bauwuch errichtet werden, nur mit einem Flachdach zulässig.

Für das Mischgebiet bleiben die Gestaltungsfestsetzungen unverändert bestehen. Da im Bebauungsplan Nr. 70 und in diesem Bebauungsplan keine Dachneigung in diesem Mischgebietsbereich festgesetzt ist, ist der zweite Spiegelstrich für den Bereich nicht von Bedeutung.

Im sonstigen Sondergebiet sind zur Integration des Lebensmitteldiscountmarktes und der Wegeanlagen in ihre Umgebung folgende Gestaltungsfestsetzungen bindend:

- Im SO sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und flächig an der Außenwand anzubringen. Der Abstand von der Gebäudewand darf 0,3 m nicht überschreiten. Ausleger sind bis max. 1,0 m Auskragung zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

Im SO sind freistehende Werbeanlagen als Werbemast / Werbepylon oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von max. 6,0 m zulässig. Am Werbemast dürfen unter dem beleuchteten Werbeschild max. zwei Textmodule jeweils mit einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von 2,1 m platziert werden. Die Werbeanlage für den Markt wird auf eine Höhe von 2,1 m und Breite von 2,1 m beschränkt.

Unzulässig sind Blink- oder Wechselwerbung und bewegliche und/oder reflektierende Werbeanlagen. Abweichend von Satz 1 sind einfarbige Fließtexte und wechselnde einfarbige Texte erlaubt.

- Verkleidungen der Außenwandflächen im SO sind bis auf untergeordnete Teile und Treppenhäuser als Putzfassade im Farbton RAL 9010 (reinweiß) vorzusehen. An der Nordseite sind eine Pfosten-Riegel-Konstruktion und an der Westseite Putzfassade, Pfosten-Riegel-Konstruktion und Alucobondfassade zu erstellen. Hiervon sind Werbe- und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgenommen.

## 6 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht. Artenschutzrechtliche Belange sind in einer artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und beurteilt.

### 6.1 Umweltbericht

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes zeigen, dass bei Umsetzung und Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Ökon. 2022A. S. 32).

Zu den Maßnahmen zählt insbesondere die Einhaltung der Annahmen und Maßnahmen im Schallgutachten – siehe Punkte 5.7 und 7.1.2. Den Schallschutzwall setzt der Bebauungsplan ebenso wie die Stellung des Lebensmitteldiscountmarktgebäudes fest. Der Durchführungsvertrag sichert den Bau des Marktgebäudes und die Einhaltung der Annahmen im Schallgutachten ab. Grundsätzlich sichern die Festsetzungen im Bebauungsplan die Maßnahmen. Die Regelungen im Durchführungsvertrag ergänzen die Festsetzungen, sodass die Umsetzung vollumfänglich erfolgt.

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

### 6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert. Die Planung verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein extern auszugleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 5.918 Ökopunktwerteinheiten (vgl. Ökon. 2022A. S. 32).

### 6.3 Externe Ausgleichsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Die Ablösung erfolgt über noch zu benennende Kompensationsmaßnahmen.

### 6.4 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I vor. Sie gelangt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der folgenden konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann:

- Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.
- In der Zeit vom 15.03. bis 30.06. dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können dann ausweichen (vgl. Ökon. 2022B. S. 16).

Beide konfliktmindernden Maßnahmen sind über die Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die sogenannten Allerweltsarten unterliegen zwar auch dem Artenschutz, aber aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und landesweit günstigen Erhaltungszustand sind ihre Populationen durch die Planung nicht gefährdet. Die Eingriffe im Zuge des Bauvorhabens, die erst durch den nachgelagerten Bebauungsplan allgemein verbindlich sind, verstoßen nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG (ibid.).

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung dieses Bauleitverfahrens nicht entgegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der Fäll- und Bauzeiten.

## **7 Sonstige Auswirkungen der Planung**

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

### **7.1 Immissionsschutz**

Emissionen gehen vom Plangebiet aus und Immissionen wirken auf das Plangebiet ein.

### 7.1.1 Immissionen

Als wesentliche Immissionen wirken Schallimmissionen von den öffentlichen Verkehrswegen auf das Plangebiet ein. Schutzbedürftigen Wohnungen sind nur im Mischgebiet zulässig. Allerdings wird das Gebäude vollständig durch einen Finanzdienstleister genutzt, weswegen zurzeit dort keine Wohnungen bestehen und die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgte bereits im Bebauungsplan Nr. 70, der durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant wird. Die Festsetzung eines Mischgebietes führt somit zu keiner Konfliktverschärfung. Die Nutzung muss bereits heute von Emittenten beachtet werden.

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes begründet keine Nutzung, die zu einer Einschränkung von umliegenden Emittenten führt. Konflikte mit umliegenden Misch-, Wohngebieten und Lebensmittelmärkten werden nicht gesehen.

Die Planung erfolgt in Kenntnis der öffentlichen Straßen Konrad-Adenauer-Ring und der Rekener Straße inkl. ihrer Emissionen.

Die Vorbelastung durch weitere Immissionen (Strahlung (Licht), Gerüche, Erschütterung) ist so gering, dass davon auszugehen ist, dass die Grenz- / Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Auf eine vertiefende Untersuchung kann nach den bekannten Informationen abgesehen werden.

Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden, weil die Planung in Kenntnis des Konrad-Adenauer-Ringes und der Rekener Straßen erfolgt.

### 7.1.2 Emissionen

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes verursacht besonders Schallemissionen, weswegen ein Schallgutachten, die Konfliktsituation beurteilt. Das Schallgutachten prognostiziert die Unterschreitung der Orientierungswerte im Tageszeitraum um mindestens 2 dB(A).

In der ungünstigsten Nachtstunde werden bei einer entsprechenden Anlagentechnik die Orientierungswerte um mindestens 1 dB(A) unterschritten (vgl. Uppenkamp und Partner. 2021. S. 4). Die Sicherstellung der Verwendung leiser Anlagentechnik erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und / oder um mehr als 20 dB in der Nacht überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien werden eingehalten.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich (vgl. Uppenkamp und Partner. 2021. S. 4).

Das Schallgutachten geht von folgenden Annahmen aus, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet:

- Der Rückkühler auf der Dachfläche der Anlieferungszone am Lebensmittelmarkt hat höchstens einen Schalleistungspegel LWA von 69 dB(A) am Tag und 69 dB(A) in der Nacht.
- Die Wärmepumpe auf der Dachfläche der Anlieferungszone am Lebensmittelmarkt hat höchstens einen Schalleistungspegel LWA von 68 dB(A) am Tag und 64 dB(A) in der Nacht.

Die alternativ angedachte Einhausung der Anlagen ist aufgrund der verwendeten Anlagentechnik nicht notwendig und ist nicht vorgesehen.

Die Gebäudestellung des Lebensmittelmarktes sichern die Baugrenzen und der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Schallschutzwall ist als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schallschutzgrün“ und zwingenden Höhen gesichert.

Bei Einhaltung der Annahmen im Schallgutachten sind keine Schallkonflikte mit den umliegenden Nutzungen insbesondere Bebauung zu erwarten.

Lichtemissionen vom Fahrzeugverkehr auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten. Gebäude, Einfriedungen und der Schallschutzwall schirmen sie weitgehend ab. Die Stellplatzreihen sind so angelegt, dass eine Ausleuchtung durch den Fahrzeugverkehr nur kurzfristig auftritt. In dem Gebäude sind keine Wohnungen untergebracht, sodass sie durch die Stellplatzanlage nicht gestört werden können. Die Stellplatzanlage wird von den Nutzungen im Mischgebiet mit genutzt. Die zum Mischgebiet nächstgelegenen Stellplätze sollen möglichst durch die Nutzer des Mischgebietes belegt werden. Etwaige Immissionen gehen dadurch weitgehend von den Betroffenen selbst aus. Außerdem bestehen die Stellplatzanlage und die heutige Nutzung bereits seit Jahren.

## **7.2 Altlasten**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen und keine Altlastenverdachtsflächen.

## **7.3 Kampfmittelgefährdung**

Informationen zur Kampfmittelgefährdung sind unbekannt. Der Antrag auf Luftbildauswertung erfolgt über das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und

der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

#### 7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Im direkten Plangebietsumfeld befindet sich der Sandsteinbildstock des heiligen Laurentius (Baudenkmal Nr. 85) vor dem Pfarrheim der Anna-Katharina-Kirche am Overhagenweg 19. Eine Beeinflussung des Denkmals durch die Änderungsplanung kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern bleiben von der Planung unberührt, weil sich das Lebensmitteldiscountmarktgebäude hinsichtlich Standort und Höhe an den Altbau anlehnt.

Archäologische Fundstätten und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich unbekannt.

### 8 Umsetzung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 Abs. 1 BauGB.

### 9 Flächengliederung

Die einzelnen Nutzungen im Plangebiet sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 17: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Mischgebiet	717m <sup>2</sup>	7,8%		
davon Flächen für Stellplätze			12m <sup>2</sup>	0,1%
Sonstiges Sondergebiet	6.370m <sup>2</sup>	69,1%		
davon Flächen für Stellplätze			1.441m <sup>2</sup>	15,6%
davon Flächen für Fahrräder			138m <sup>2</sup>	1,5%
davon Flächen für Nebenanlagen			112m <sup>2</sup>	1,2%
Grünflächen	2.131m <sup>2</sup>	23,1%		
davon Flächen für Immissionsschutz			910m <sup>2</sup>	9,9%

(eigene Zusammenstellung)

### 10 Quellenverzeichnis

BEZMÜN (2022) 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Rekener Straße Raumordnungsrechtliche Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 LPIG NRW. Schreiben vom 24.06.2022. Bearbeitung: Bezirksregierung Münster. Dezernat 32. Münster.

BRILON BONDZIO WEISER (2022) Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Lidl-Marktes in Coesfeld. Projektnummer 3.2297 vom 02.2022. Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Universitätsstraße 142, 44799 Bochum

COESFELD (2018) Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld, Abschlussbericht, Stand: 2018 Bearbeitung Energielenker Beratungs GmbH. AirportCenter II, Eingang West, Hüttruper Heide 90, 48268 Greven

FISCHER (2022) Neubau Lidl-Markt Rekener Straße in Coesfeld Entwässerungsstudie vom 03.2022. Bearbeitung: Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Neutorstraße 5, 48653 Coesfeld

KLEINE (2022) Baumbeurteilung Lidl Filiale Rekener Straße 67, 48653 Coesfeld, Prüfdatum 01.07.2022. Bearbeitung. Ingenieurbüro Kleine-Bösing Kerkheideweg 36 48163 Münster

ÖKON (2022A) Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „Lidl-Discountmarkt“ vom 12.09.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

ÖKON (2022B) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) Erweiterung des ortsansässigen Lidl-Fachmarkts, Rekener Straße in Coesfeld vom 22.11.2021. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

OPPENSTREETMAP (2022) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org). Zugriff: März 2022

STADT + HANDEL (2018) Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld, Prüfung und Justierung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Coesfeld sowie kumulierte Auswirkungsbewertung aktuell in Rede stehender Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche vom 27.09.2018. Bearbeitung: Stadt + Handel. Hörder Hafestraße 11. 44263 Dortmund.

STADT + HANDEL (2011) Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld vom 16.03.2011. Bearbeitung: Stadt + Handel. Hörder Hafestraße 11. 44263 Dortmund.

UPPENKAMP UND PARTNER (2021) Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zum Neubau des Lidl-Marktes in Coesfeld. Nr. I03030019 vom 04.11.2021. Bearbeitung: Uppenkamp und Partner. Kapllenweg 8. 48683 Ahaus

Aufgestellt: Borken, Stand: 27.09.2022

gez. Schulte

---

T. Schulte (Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet von

**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

## II. Anhang