

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

Datum:  
16.03.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	29.03.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	30.03.2023	Entscheidung

## **79. Änderung des Flächennutzungsplanes "Lidl-Discountmarkt" - Offenlagebeschluss**

- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

### **Beschlussvorschlag 1:**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 5) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

- 1.1.1 Der Anregung, die vertraglichen Regelungen im Schallgutachten zu berücksichtigen, wird gefolgt.
- 1.1.2 Der Anregung, die Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen, wird in der 79. Änderung nicht gefolgt.
- 1.1.3 Der Anregung, Verkehrsschalleinwirkungen von den öffentlichen Straßen insbesondere vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Grundstücke Overhagenweg 14, 15 und 16 sowie die umliegenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt.
- 1.2.1 Der Anregung, die private Vereinbarung zu sichern, wird in dieser Flächennutzungsplan-änderung nicht gefolgt.
- 1.2.2 Der Anregung, die Einsichtnahme vom Marktgelände auf die Grundstücke Overhagenweg 14, 15 und 16 zu vermeiden, wird in dieser Flächennutzungsplan-änderung nicht gefolgt.
- 1.2.3 Der Anregung für die Grundstücke Overhagenweg 14, 15 und 16 alle Immissionsvorgaben auf ein allgemeines Wohngebiet abzustellen, wird nicht gefolgt.
- 1.2.4 Der Anregung, andere Immissionen insbesondere Geruchsimmissionen gutachterlich zu beurteilen, wird nicht gefolgt.
- 1.2.5 Der Anregung, Schallelementen z. B. Luftwärmetauscher mit größerem Abstand zur Nachbargrenze und oder ebenerdig zu platzieren, wird in dieser Flächennutzungsplan-änderung nicht gefolgt.
- 1.2.6 Der Wall kann aufgrund der LKW-Zulieferungsanfahrt nach innen nicht vollumfänglich erhalten bleiben, der Anregung wird nicht gefolgt.

- 1.2.7 Die Grünflächen auf dem Wall bleiben mit Ausnahme der Lkw-Anlieferung erhalten, der Anregung wird nicht gefolgt.
- 1.2.8 Der Wall bleibt in seiner Ausprägung zu den Nachbargrundstücken unverändert, der Anregung wird aber nicht in dieser Flächennutzungsplanänderung gefolgt.
- 1.2.9 Von einer Einhausung des Luftwärmetauschers kann abgesehen werden, der Anregung wird nicht gefolgt.
- 1.2.10 Die Annahmen und die Vorhabenplanung, die dem Schallgutachten zugrunde liegen, werden nicht über diese Flächennutzungsplanänderung gesichert.
- 1.2.11 Diese Änderung sichert keine Grünbereiche und Pflanzgebote, der Anregung wird nicht gefolgt.
- 1.2.12 Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die Schließung des gegenüberliegenden Marktes durch diese Planung ist nicht zu prognostizieren.
- 1.3.1 Der Anregung Festsetzungen und vertragliche Regelungen zur Sicherung von Klimaschutzziele zu treffen, wird in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht gefolgt.
- 1.3.2 Der Anregung eine Energiebilanz und eine Treibhausgasemissionsbewertung für die Planung zu erstellen, wird nicht gefolgt.
- 1.3.3 Der Anregung den Verkehrssektor in die Energiebilanz und die Treibhausgasemissionsbewertung für die Planung zu erstellen, wird nicht gefolgt.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 5) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

- 2.1 Der Anregung, die Deutsche Telekom Technik GmbH zu beteiligen, wurde und wird gefolgt.
- 2.2.1 Der Anregung das Niederspannungskabel im Bebauungsplan einzutragen, wird in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht gefolgt.
- 2.2.2 Die Mitteilung zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz über einen Zeitraum von 2 Stunden von 96 m<sup>3</sup>/h wird zur Kenntnis genommen.
- 2.3 Der Anregung, keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden, wird in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht gefolgt.
- 2.4 Das Unternehmen wird am weiteren Verfahren beteiligt.
- 2.5 Die Mitteilung, dass kein Bergbau stattfand und auch nicht beabsichtigt ist, wird zur Kenntnis genommen.
- 2.6.1 Der Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 liegt vor, sodass der Anregung gefolgt wurde.
- 2.6.2 Auch bei Berücksichtigung des Notüberlaufes verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück.
- 2.7 Den Anregungen zu Erhaltungs- und Pflanzgeboten wird in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht gefolgt.
- 2.8.1 Die Werbeanlagenfestsetzung wird nicht in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.
- 2.8.2 Diese Flächennutzungsplanänderung sichert keine Pflanzungen, sodass die Anregungen für weitere Anpflanzungen entlang der Bundesstraße in dieser Änderung abgelehnt wird.

- 2.9 Der Anregung, landwirtschaftsschonende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und das Ausgleichserfordernis zu reduzieren, wird in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht gefolgt.
- 2.10 Die Mitteilung, dass Telekommunikationsleitungshausanschlüsse im Plangebiet liegen, wird zur Kenntnis genommen.
- 2.11 Die Mitteilung, dass die lärmtechnische Untersuchung aus den Belangen des Immissionsschutzes eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Planvorhabens erkennen lässt, wird zur Kenntnis genommen.
- 2.12 Der Hinweis auf notwendige Erlaubnisse und Bewilligungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.
- 2.13 Die Ablösung des ökologischen Defizites erfolgt nicht in dieser Flächennutzungsplanänderung, sodass der Anregung nicht gefolgt wird.
- 2.14 Die Mitteilung der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.
- 2.15 Die Anregung des Gesundheitsamtes zur Einhaltung der Annahmen im Schallgutachten wird im Flächennutzungsplan nicht gefolgt.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der an der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld „Lidl-Discountmarkt“ zu beteiligen.

### **Sachverhalt:**

#### **A Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Der 79. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im südwestlichen Coesfelder Stadtgebiet. Der in die Siedlungsbereiche integrierte Standort liegt verkehrsgünstig an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Ring (Bundesstraße 474) und Rekener Straße (stadtauswärts Landesstraße 581).

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rekener Straße und das Grundstück Rekener Straße 67 a (Sparkasse),
- im Osten durch die Grundstücke Overhagenweg 2, 2a, 4, 6, 10 und 10a,
- im Süden durch den Overhagenweg und das Grundstück Overhagenweg 14,
- im Westen durch den Konrad-Adenauer-Ring.

Die 79. Änderungsabgrenzung definiert die Planzeichnung. Ihre Lage im Stadtgebiet geht aus der Anlage 1 hervor.

#### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

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

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

Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung und Integration der Planung in die Umgebung erforderlich.

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

An der Rekener Straße 67 bietet ein LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt seine Waren und Dienstleistungen auf einer Verkaufsfläche von ca. 920 m<sup>2</sup> zur Versorgung der Coesfelder Bürger in den nördlichen und westlichen Stadtgebieten insbesondere zur Nahversorgung an. Der in das Siedlungsgeflecht vollintegrierte Standort trägt wesentlich zu einer klimafreundlichen und wohnortnahen bzw. selbstständigen Versorgung der Coesfelder Bürger bei. Die Erhaltung und Entwicklung des Marktes geht mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung konform.

Allerdings entspricht der Markt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Warensortiment und Innenraumerlebnis, den die Kunden mittlerweile von der Kette und Konkurrenten an anderen Standorten gewohnt sind. Im Jahr 2018 ist deswegen die Lebensmitteldiscountmarktkette (LIDL) an den Verpächter herangetreten, um die Marktverkaufsfläche auf 1.480 m<sup>2</sup> zu erweitern.

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

Angesichts des Datenstandes aus dem Jahr 2017, das dem Gutachten zur Lebensmitteldiscountmarkterweiterung zugrunde lag, erfolgte eine Aktualisierung der Begutachtung. Die aktualisierte Berechnung kommt zu dem gleichen Ergebnis, nämlich, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erwarten sind (vgl. Stadt + Handel. 2022. S. 19).

Die Stadt Coesfeld ist an übergeordnete landesweite- und regionale Ziele gebunden und hat zur Beurteilung dieser und anderer angedachter Markterweiterungen eine Prüfung und Justierung ihres Nahversorgungskonzeptes im Jahr 2018 ausarbeiten lassen. Die Untersuchung empfiehlt zum Schutz der Nahversorgungsstrukturen eine Marktverkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Analyse aus dem Jahr 2018 stellt sich heraus, dass neben dem ALDI / E-Center Standort an der Borkener Straße auch der Standort K + K / LIDL am Konrad-Adenauer-Ring und der Rekener Straße jeweils eine Versorgungsfunktion übernehmen, die über die fußläufige Versorgungsfunktion hinausgeht. Die genannten Standortbereiche sind aufgrund der Analyse aus dem Jahr 2018 als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktionszuweisung eines Nahversorgungszentrums auszuweisen (vgl. Stadt + Handel. 2018. S. 26).

Zur Stärkung und Entwicklung des Versorgungsstandortes der nördlichen und westlichen Stadtgebiete sieht diese Planung den Lebensmittelmarkttyp mit 1.200 m<sup>2</sup> vor. Dem Betreiber wird so eine marktgerechte Weiterentwicklung zugestanden und den Coesfeldern bleibt ein Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion Nahversorgung erhalten.

Bei dem Lebensmitteldiscountmarkt handelt es sich um einen sogenannten großflächigen Einzelhandel. Er ist nur in Kerngebieten gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in sonstigen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO oder in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gem. § 12 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dar. Aus der gemischten Baufläche ist kein Baugebiet oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für großflächigen Einzelhandel ableitbar. Es bedarf der Anpassung der Darstellung an die beabsichtigte großflächige Einzelhandelsnutzung.

Mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Coesfeld den Grundbedürfnissen „Essen/Trinken (Lebensmittelversorgung)“ nach. Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgung ist zur planungsrechtlichen Vorbereitung die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **C Verfahren**

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 „LIDL-Discountmarkt“, der die 79. Änderung in allgemein verbindliches Baurecht umsetzt.

### **D Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Die eingegangenen Originalstimmungen sind als Anlage 6 und 7 beigefügt. In der Abwägungstabelle (s. Anlage 5) sind diese wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussnummer bezieht sich auf die Nummerierung der Stellungnahme in der Abwägungstabelle.

### **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Flächennutzungsplanänderung (Planzeichnung)
- 3 Entwurf Begründung
- 4 Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 5 Vorläufige Abwägungstabelle

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

- 6 Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB)
- 7 Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)
  - 7.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
  - 7.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 8 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9 Baumbewertung
- 10 Immissionsschutzgutachten
- 11 Verkehrsuntersuchung
- 12 Bodengutachten
- 13 Entwässerungsbericht und Überflutungsnachweis
- 14 Nahversorgungskonzept Stadt Coesfeld

15 Auswirkungsanalyse Erweiterung Lidl

16 Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung vom 30.11.2022