

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans / Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 und Vorhaben- und Erschließungsplan „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“

## INHALT

Rechtsgrundlagen.....	2
1. Änderungsanlass / Planungsgrundlagen .....	3
1.1 Änderungsanlass .....	3
1.2 Räumlicher Änderungsbereich.....	3
1.3 Vorhandene Situation.....	4
1.4 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren.....	4
2. Planungsrechtliche Vorgaben.....	5
2.1 Regionalplan .....	5
2.2 Landschaftsplan .....	5
2.3 Flächennutzungsplan / Bestandssituation.....	5
3. Gutachterliche Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit .....	6
3.1 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	6
3.2 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (2015).....	6
3.3 Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs (2015).....	7
4. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	7
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	11
5.1 Grundzüge der Änderung.....	11
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	11
5.3 Verkehrliche Belange .....	11
5.4 Altlasten .....	12
5.5 Immissionsschutz .....	12
5.6 Denkmalschutz / Archäologie .....	12
6. Umweltbericht.....	13
6.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	13
7. Artenschutzprüfung.....	14
8. Städtebauliche Kenndaten.....	15
9. Zusammenfassung .....	16

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), dass zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch §108a neu gefasst und § 108b eingefügt durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208), in Kraft getreten am 11.02.2015.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2000 zuletzt geändert durch Inhaltsverzeichnis und § 74 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014.

### Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als separates Dokument Bestandteil der Begründung zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans / Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 und Vorhaben- und Erschließungsplan „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“

### Anlagen

Folgende Gutachten sind als Anlagen beigefügt:

- „Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette““, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR, Dortmund, Stand: 31.07. 2015
- „Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Coesfeld-Lette“, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR, Dortmund, Stand: 31.07.2015
- „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ in Coesfeld-Lette“, Planungsbüro Selzner, Neuss, Stand: 12.08.2015

**stadtraum**  
Architektengruppe

■ Dipl. Ing. Bernd Strey  
Dipl. Ing. Martin Rogge  
Architekten + Stadtplaner

■ Düsseldorf 11  
40219 Düsseldorf  
Telefon 0211 393055  
Telefax 0211 393056

■ Am Mittelhafen 42 - 44  
48155 Münster  
Telefon 0251 45984  
Telefax 0251 58803

[www.stadtraum-architekten.de](http://www.stadtraum-architekten.de)

## 1. Änderungsanlass / Planungsgrundlagen

### 1.1 Änderungsanlass

Der Betreiber des Lebensmittelmarktes an der Kreuzung Coesfelder Straße/Bruchstraße im Coesfelder Stadtteil Lette sieht mit den begrenzten Flächenreserven an dem heutigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten. Grundstückszuschnitt und fehlende Möglichkeiten zur Unterbringung weiterer Stellplätze verhindern die Erweiterung auf eine anbieterseitig geforderte marktgerechte Größe am heutigen Standort. Dies wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (STADT+HANDEL Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer Gbr, 2011) ausführlich dargelegt.

Erklärtes Ziel der Stadt Coesfeld ist es, den Lebensmittelhandel im Ortsteil Lette nachhaltig zu sichern, ohne dadurch andere Coesfelder Nahversorgungszentren zu beeinträchtigen. Dazu wurden im Vorfeld dieser Planung alle in Frage kommenden Standorte in Lette untersucht und bewertet, auch solche, die außerhalb des derzeit festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) lagen.

Die Wahl fiel schließlich auf die rd. 200 m westlich des derzeitigen Standortes gelegene Freifläche an der „Bruchstraße“, zwischen dem Baugebiet Mühlensch und dem Mühlenbetrieb Krampe. Alternative Standorte kamen nach intensiver Prüfung aus Sicht der Regionalplanungsstelle der Bezirksregierung Münster, der Politik, der örtlichen Vereine und aus Sicht des Betreibers nicht in Frage. Die besondere Eignung des Grundstücks wurde trotz seiner Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette (NVZ) nach mehr als zweijähriger Diskussion am 25.09.2014 einstimmig im Rat beschlossen (Öffentliche Beschlussvorlage 203/2014 „Standort für einen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Lette“, Beschluss vom 25.09.2014). Mit politischem Beschluss wurde auch festgehalten, dass die Mehrzahl der untersuchten Standorte zur Ansiedlung/Umsiedlung des Lebensmittelmarktes nur bedingt geeignet ist, die negativen Auswirkungen überwiegen würden und die Standorte damit eindeutig negativ zu bewerten sind.

Die Umsetzung der Planung erfolgt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ gemäß § 12 BauGB. Innerhalb der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist die Umsetzung der Entwicklungsziele im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Das Verfahren wird über die 74. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld das konkrete Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 in der vorbereitenden Bauleitplanung sichern.

### 1.2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Bereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplans ist aus dem Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 abgeleitet. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,94 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten zum Baugebiet Mühlensch durch einen rd. 120 m langen Abschnitt der südöstlichen Grenze des Flurstückes 880
- im Südosten oberhalb der Bruchstraße durch die südliche Grenze des Flurstückes 879

- im Südwesten ausgehend von der Bruchstraße durch einen rd. 120 m langen Abschnitt der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 302 entlang der bestehenden Ausbaugrenze des Wirtschaftsweges „Mühlenweg“
- im Nordwesten, in Verlängerung der nördlichsten Hallenfassade des Mühlenbetriebes Krampe bis an die Flurstücksgrenze des Flurstücks 880 in Höhe des Grundstückes „Vogelsberg Nr. 11“, über bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Grenze des Änderungsbereiches ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

### 1.3 Vorhandene Situation

Die an das Plangebiet im Nordosten anschließenden Wohnnutzungen mit dem Wohngebiet „Am Vogelsberg und Mühlenesch“ sowie im Südwesten mit dem Wohngebiet „Am Bühlbach“ sind über eine heterogene Bebauungsstruktur aus einer überwiegend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung geprägt. Zu den Rändern des Wohngebietes „Mühlenesch“ in die freie Landschaft befinden sich eine durchgehende Baumreihe sowie öffentliche Grünflächen, die auch aus den südlich der „Bruchstraße“ gelegenen Wohngebieten einen direkten Zugang in den Landschaftsraum gewährleisten. Im westlichen Anschluss an das Vorhabengrundstück schließt der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb und heutige Futtermittel- / Mühlenbetrieb auf festgesetzten Gewerbeflächen ohne Entwicklung an.

Der rd. 0,85 ha große Vorhabenstandort zeigt sich derzeit als offene und landwirtschaftlich genutzte Fläche und liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Lette in der Kreisstadt Coesfeld, nördwestlich der Zufahrtsstraße „Bruchstraße“ aus Richtung Maria Veen zwischen den oben benannten Nutzungen. Die bewirtschaftete Ackerfläche besitzt keine hohe Wertigkeit und stellt mit den nordöstlich sowie südöstlich angrenzenden Wohngebieten und dem südwestlich anschließendem Mühlenbetrieb eine derzeit offen gelassene Freifläche im Siedlungsgefüge des Ortsteils Lette dar. Der Wirtschaftsweg nordöstlich ist asphaltiert mit einseitigem Grünstreifen zum Vorhabengrundstück. Er hat direkten Anschluss an die weitgehend versiegelten Betriebsflächen des Mühlenbetriebes und dient auch als Zufahrt zu den rückwärtigen Ackerflächen als auch als Radwegeverbindung nach Coesfeld und die freie Landschaft.

### 1.4 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung vom 29.01.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Coesfeld am 13.04.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 22.04.2015 im Festsaal Böinghoff in Coesfeld-Lette, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 30.06.2015.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Regionalplan

Coesfeld-Lette wird im Regionalplan Münsterland (RP) als raumbedeutsamer Siedlungsbereich/ „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Das bestehende Nahversorgungszentrum liegt innerhalb des im Regionalplan Münsterland dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“. Der Vorhabenstandort an der „Bruchstraße“ liegt am Rande des Siedlungsbereiches und ist teils als Allgemeiner Siedlungsbereich und teils als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Lette“ (ZVB) gemäß des 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld schließt den Vorhabenstandort nicht mit ein. Als planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung bzw. zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind die vorbereiteten Planungen des Regionalplans Münsterland von 2014 und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2011 grundlegend.

Am 04.12.2014 wurde im Vorfeld der Planung eine erste Abstimmung mit der Landesplanung bei der Bezirksregierung Münster mit den Planungsbeteiligten durchgeführt. Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 17.02.2015 liegt die Abgrenzung des geplanten Sondergebietes - die maßstabsbedingte Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des Grenzverlaufs berücksichtigend - im Rahmen der zeichnerischen Darstellung des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ des Regionalplans Münsterland.

Das Verfahren zur landesplanerischen Zustimmung gemäß § 24 Abs.3 LEPro ist mit der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz eingeleitet. Bei Einbehalt der Vorgaben wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ den Zielen der Raumordnung entsprechen und gemäß diesen entwickelt. Ein Änderungsverfahren zum Regionalplan Münsterland zur Ausweitung des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ ist nicht erforderlich.

### 2.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Coesfeld. Entsprechende Maßgaben zum Schutz der Landschaft oder Landschaftsteilen oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor diesem Hintergrund für das Plangebiet nicht getroffen.

Das Änderungsverfahren steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans.

### 2.3 Flächennutzungsplan / Bestandssituation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Umgrenzt wird die Fläche nordöstlich und südöstlich (gegenüber der Bruchstraße) von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und südwestlich über eine Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mit der besonderen Zusatzbezeichnung „o. E.“ (ohne Entwicklung).

Die Umsetzung der geplanten Entwicklungsziele wird mit vorliegendem Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 74. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

### 3. Gutachterliche Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit

#### 3.1 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das erklärte Ziel, am Standort „Bruchstraße“ einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, basiert auf den Ergebnissen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“ (EHK), das das Büro STADT+HANDEL 2011 im Auftrag der Stadt erstellt hat. Das EHK belegt, dass das Angebot an Verkaufsflächen für die Nahversorgung den heutigen Anforderungen angepasst werden soll ohne negative Auswirkungen auf den umliegende Einzelhandel.

Der derzeitige Lebensmittelmarkt nördlich des Kreuzungsbereichs der „Coesfelder Straße“ / „Bruchstraße“ ist wesentlicher Frequenzbringer für das Zentrum und sichert die örtliche Nahversorgung der Letter Wohnbevölkerung. Die bestehende Verkaufsflächengröße liegt jedoch unterhalb der heutigen Anforderungen für Lebensmittel-Vollsortimenter. Die begrenzte Verkaufsfläche hat u.a. ein eingeschränktes Sortiment und enge Gänge zur Folge. Auch die knappe Anzahl an Stellplätzen ist ein Grund dafür, dass sich die örtliche Bevölkerung außerhalb von Lette versorgt.

Laut gutachterlicher Einschätzung kann ein wirtschaftlicher Betrieb des heutigen Supermarktes auf Dauer nicht gewährleistet werden. Daher wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Erweiterung auf eine marktgerechte Größe sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) angestrebt. Eine Erweiterung ist wegen fehlender Flächenreserven am bestehenden Standort jedoch nicht möglich und wäre mit städtebaulichen und verkehrstechnischen Nachteilen verbunden. Vor diesem Hintergrund hat der Bezirksausschuss Lette die Verwaltung beauftragt, Standortalternativen für den vorhandenen Lebensmittelmarkt zu prüfen (vgl. 1.1 Planungsanlass).

Unter den betrachteten Standorten zeichnete sich der Vorhabenstandort an der „Bruchstraße“ besonders durch seine Lage, die gute Verkehrsanbindung sowie die kurzfristige Verfügbarkeit aus. Eine ergänzende fachliche Bewertung der alternativen Standorte und die Auswahl des Vorhabenstandortes erfolgte dann im Herbst 2014 mit der landesplanerischen Abstimmung („Nahversorgungszentrum Bruchstraße“ in Coesfeld-Lette, Landesplanerische Abstimmung, stadtraum Architektengruppe, 21.11.2014). Hier hat die Bezirksregierung den Vorhabenstandort noch einmal bestätigt.

Nach Auswahl des Vorhabenstandortes und politischem Beschluss am 25.09.2014 hat der Vorhabenträger eine konkrete Planung entwickelt und dem vorliegenden Bauleitplan zu Grunde gelegt.

#### 3.2 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (2015)

Der Vorhabenträger plant die Schließung des bestehenden Vollsortimenters am Standort Coesfelder Straße/Bruchstraße und die Neuansiedlung des Marktes am Standort „Bruchstraße“. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit 840 m<sup>2</sup> VKF auf 1.600 m<sup>2</sup> VKF erweitert werden. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich damit um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann“. Auch fällt das Planvorhaben unter die Regelungsinhalte des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

Das Büro STADT+HANDEL wurde von der Stadt Coesfeld beauftragt, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens sowie die Vereinbarkeit mit den kommunalen Rahmenbedingungen zu prüfen (STADT+HANDEL Dipl.-Ing.e Beckmann und

Führer GbR, Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Coesfeld-Lette, Dortmund, Stand: 31.07.2015). Da das Baurecht am heutigen Standort weiter Bestand haben wird, galt es, zwei Varianten zu bewerten, mit und ohne lebensmittelbezogener Nachnutzung am alten Standort.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Verkaufsflächenausstattung des Stadtteils im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird als unterdurchschnittlich bewertet, ein deutlicher Anteil der überdurchschnittlichen verfügbaren Kaufkraft fließt nach Coesfeld und Nachbargemeinden ab.
- Im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Lette (Abgrenzung gemäß EHK 2011) gibt es keine Erweiterungsflächen für einen modernen großflächigen Nahversorgungsbetrieb. Aus fachgutachterlicher Sicht wird der Standort „Bruchstraße“ zur Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarktes als plausibel und zielführend bewertet. Die Eingliederung des Standortes in den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette wird von STADT+HANDEL empfohlen und als Bewertungsgrundlage für die Verträglichkeitsanalyse vorausgesetzt.
- Ohne eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des alten Standortes ist eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Auch eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandortes führt nicht zu einer grundsätzlich abweichenden Einschätzung und wird ebenfalls als verträglich bewertet. Die Auswirkungen auf die vorhandenen Strukturen werden intensiver ausfallen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich hier vor allem um Rückbindung von aktuell abfließender Kaufkraft handelt. Vorhabenbedingte Marktaufgaben werden nicht erwartet.
- Das Vorhaben steht mit Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches gemäß den gutachterlichen Maßgaben (s. 3.3 - Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches) in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, den Zielen und Grundsätzen des EHK Coesfeld (2011) und der Teilfortschreibung (2015) und den kommunalplanerischen Rahmenbedingungen.

Folgende Empfehlungen zur planerischen Umsetzung werden gegeben:

- Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Hier sollten Verkaufsflächen und Sortimente des Lebensmittelmarktes begrenzt werden, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Coesfeld und den umliegenden Kommunen zu verhindern.
- Städtebauliche Empfehlungen und Ziele sollen bauleitplanerisch abgesichert werden.
- Die Verkaufsfläche für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ ist in den textlichen Festsetzungen auf maximal 1.280 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Weitere Sortimente sind in Addition bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> möglich.

### 3.3 Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs (2015)

Mit Beschluss und Aufstellung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld (2011) wurde auch ein Nahversorgungsbereich für den Ortsteil Lette festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung basiert auf einer städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2010. Der zentrale Versorgungsbereich/das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich in rund 6 km Entfernung zum Innenstadtzentrum Coesfeld und liegt an der „Coesfelder Straße“ sowie südlich der „Bruchstraße“.



Mit der Verlagerung des heutigen Einzelhandelsstandortes um rd. 200 m nach Westen an die „Bruchstraße“ wird eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches aus 2011 erforderlich. Das Büro STADT+HANDEL wurde von der Stadt Coesfeld beauftragt, im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung Nahversorgung Lette - die Anpassung des ZVB NVZ Lette fachlich zu überprüfen und eine eventuell erforderliche Neuabgrenzung zu begründen.

Hierfür fanden im März 2015 eine Bestandserhebung sämtlicher relevanter Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Coesfeld sowie eine Aktualisierung des 2011 im Rahmen des EHK erfassten Datenbestandes statt.

Nach Auswertung aller Daten und Rückkopplung mit der Bezirksregierung und Industrie- und Handelskammer empfehlen die Gutachter, den Vorhabenstandort „Bruchstraße“ sowie die Grundstücke nördlich der „Bruchstraße“ zwischen Vorhabenstandort und dem derzeitigen Standort, den Parkplatz des Gemeindeplatzes südlich der Bruchstraße, ein Grundstück an der Straße Vogelsberg sowie den Bereich östlich des derzeitigen Getränke-Marktes an der Coesfelder Straße in den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zu integrieren, vorbehaltlich der Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort „Bruchstraße“. Sie begründen das folgendermaßen:

- Das quantitativ nahversorgungsrelevante Angebot in Lette muss als unterdurchschnittlich qualifiziert bewertet werden. Ein nicht unerheblicher Teil der in Lette verfügbaren Kaufkraft fließt derzeit in den Hauptsiedlungskörper der Stadt Coesfeld sowie in umliegende Kommunen, z.B. nach Dülmen.
- Es besteht einerseits Handlungsbedarf, um die Nahversorgung in Lette langfristig zu sichern und zukunftsfest weiter zu entwickeln. Andererseits gibt es ein rechnerisches Entwicklungspotential für zwei marktgängige Lebensmittelmärkte in Lette.
- Die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes am Standort „Bruchstraße“ sowie die damit verbundene Anpassung des ZVB NVZ Lette entspricht den im EHK Coesfeld (2011) dargestellten Entwicklungszielen für den ZVB Lette und die Nahversorgung in Coesfeld sowie aktuellen stadtentwicklungspolitischen Beschlüssen.
- Eine mit dem Vorhaben vergleichbare Neuansiedlung/Erweiterung eines Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung innerhalb der aktuellen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette ist wegen fehlender Flächenpotentiale nicht möglich.
- Der Vorhabenstandort „Bruchstraße“ ist aus fachgutachterlicher Sicht der am besten geeignete Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt. Um die Einbindung des Standortes „Bruchstraße“ funktional zu stärken, wird die Einbeziehung der Grundstücke nördlich der „Bruchstraße“ zwischen aktuellem und perspektivischen Lebensmittelmarkt-Standort in den Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette empfohlen.

Es werden darüber hinaus Empfehlungen zu städtebaulich-funktionalen Aspekten gegeben:

- Werden – wie oben empfohlen – die Grundstücke nördlich der „Bruchstraße“ in den Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette integriert, sollten insbesondere die Erdgeschosslagen einer Handelsnutzung oder einer zentrenergänzenden Nutzung zugeführt werden.
- Zwischen dem Vorhabenstandort und den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen sollten fußgänger- und fahrradfreundliche Wegebeziehungen geschaffen werden.

- Neben einer qualitativ hochwertigen und ansprechenden Gebäudegestaltung soll dem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang besondere Beachtung geschenkt werden.

Zu planungsrechtlichen Aspekten sprechen die Gutachter folgende Empfehlungen aus:

- Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Lebensmittelmarkt-Neuansiedlung. Hier sollten Verkaufsflächen und Sortimente des Lebensmittelmarktes begrenzt werden, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Coesfeld und den umliegenden Kommunen zu verhindern (siehe auch „Städtebauliche Verträglichkeitsstudie“).
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten einzelhandelsbezogene Angaben zur Anlagebeschreibung („Lebensmittelmarkt“) und zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche enthalten.
- Die maximal zulässige sortimentspezifische Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sollte begrenzt werden. Ergänzende Sortimente, z.B. Drogeriewaren, Blumen, Papier- und Bürobbedarf, Zeitschriften und sonstige Sortimente können gemäß Empfehlungen der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt werden.

Das parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und zum Bauleitplanverfahren durchgeführte Verfahren zur Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches wurde mit der Vorlage 170/2015 am 27.08.2015, mit Ausnahme der Aufnahme des Parkplatzes auf dem Gemeindeplatz in den Zentralen Versorgungsbereich, positiv über den Rat der Stadt Coesfeld beschlossen. Über den Verzicht der Aufnahme des Parkplatzes in den Zentralen Versorgungsbereich möchte die Politik die bestehende Nutzung des Gemeindeplatzes bzw. Nutzbarkeit für Festlichkeiten sichern und eine zukünftige Umnutzung der Flächen unterbinden.

#### 4. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 74. Flächennutzungsplanänderung werden die bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Planungsziele sowie die Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB in die vorbereitende Bauleitplanung übertragen. Dabei soll unter dem Titel „Lebensmittelvollsortimentsmarkt“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit ergänzenden Nutzungen (Backshop) in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend geschaffen werden.

Das Plankonzept umfasst den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Neuerschließung des rd. 0,85 ha großen Vorhabenbereiches an der „Bruchstraße“ zwischen dem Wohngebiet „Vogelsberg“ und dem Mühlen- und Mischfutterbetrieb Krampe mit insgesamt rd. 104 ebenerdigen Stellplätzen. Mit Errichtung des Marktes im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches und Anordnung der Stellplatzanlage westlich des Gebäudes wird ein baulicher Schallschutz zu dem östlich angrenzenden Wohngebiet bereits über den Lebensmittelmarkt selbst hergestellt. Nach Süden und Westen grenzen die Freiflächen für die notwendigen Kundenstellplätze. Zur Rahmung des Geltungsbereichs und Ausbildung eines sanften Übergangs in die angrenzenden Nutzungen wird das Vorhaben von einem nur durch Ein- und Ausfahrtsbereichen unterbrochenem Grünstreifen eingefasst, die besonders zu dem östlich Wohngebiet und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen von der „Bruchstraße“ und dem Mühlenweg einen grünen Puffer und einladenden Übergang schaffen..

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Umsetzung der Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Standort sichergestellt. Insgesamt wird eine Verbesserung der Versorgung des Ortsteils und eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes Lette erreicht.

## 5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

### 5.1 Grundzüge der Änderung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Änderungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung und damit den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (s. Kapitel 2.3). Die Darstellung dokumentiert die bestehende Nutzung.

Die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels am Standort basiert auf den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie den weitergehenden Standortanalysen für den Ortsteil Lette. Demnach ist die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes eine stadtentwicklungspolitische Zielsetzung zur Komplettierung und Sicherung des Nahversorgungsangebots in Coesfeld Lette und wurde vom Rat der Stadt durch Zielsetzung im Rahmen der Beschlüsse zum "Einzelhandels- und Zentrenkonzept" in Konkretisierung der Einzelhandelsgutachten und -konzepte (Büros Stadt+Handel, Dortmund 2011) ausdrücklich unterstützt (s. a. Kapitel 4 – Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung).

Das geplante Vorhaben zur Errichtung des Lebensmittelmarktes mit einem entsprechenden Stellplatzangebot entspricht mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) den Kriterien der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Zulässig ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt als sogenannter "Vollsortimenter".

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld wird zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB folgende Änderung vorgenommen:

- der gesamte Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimentsmarkt“ als Standort für den geplanten Lebensmittelmarkt neu dargestellt.

Über die geänderte Darstellung wird die Vorhabenplanung über die vorbereitende Planung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

### 5.3 Verkehrliche Belange

Örtliche Hauptverkehrsflächen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt ausschließlich über die ausgewiesenen Sonderbauflächen an der geplanten Zu- und Abfahrt zur „Bruchstraße“ sowie LKW-Abfahrt zur Straße „Mühlenweg“. Der ruhende Verkehr wird nach den Regelungen der Landesbauordnung (Stellplatzverordnung VV BauO NRW, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) auf dem privaten Grundstück untergebracht. Demnach werden alle geplanten Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Sonderbaufläche nachgewiesen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 die Leistungsfähigkeit und Sicherheit der verkehrlichen Anbindung (NTS INGENIEURGESELLSCHAFT mbH, verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes in Coesfeld-Lette, Münster, Stand 19.08.2015) gutachterlich untersucht.

Es entstehen durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz, insbesondere auch auf den Knotenpunkt Bruchstraße / Coesfelder Straße und auf die dort geführten Schulwege.

#### **5.4 Altlasten**

Es gibt keine Erkenntnisse über eine Vorbelastung des Standorts über bestehende Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen. Das Plangebiet wird nicht im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Coesfeld geführt.

#### **5.5 Immissionsschutz**

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesener Bereich zwischen der Wohnbaufläche - Wohngebiet Vogelsang - und der ausgewiesenen Gewerbefläche - Mühlenbetrieb Krampe - als Sondergebiet ausgewiesen.

Negative lärmtechnische Auswirkungen des Vorhabens am Standort Bruchstraße auf die umliegenden Nutzungen werden nicht erwartet (NTS INGENIEURGESELLSCHAFT mbH, lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der „Bruchstraße“ in Coesfeld-Lette, Münster, Stand 19.08.2015). Über die zukünftige Nutzung des Änderungsbereiches über einen Lebensmittelmarkt wird darüber hinaus eine bauliche Schallabschirmung gegenüber dem imitierenden Mühlenbetrieb erzielt und die derzeitige Wohnsituation in Hinblick auf Gewerbelärm verbessert.

#### **5.6 Denkmalschutz / Archäologie**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich mit derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Coesfeld möchte planungsrechtliche Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes innerhalb von Coesfeld-Lette schaffen, da der bestehende, etwa 200 Meter östlich des Bebauungsplans gelegene Marktstandort dem aktuellen Flächenbedarf nicht mehr gerecht wird. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird der Bebauungsplan Nr. 133 "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße" aufgestellt, parallel erfolgt die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Der Umweltbericht erfüllt im vorliegenden Fall sowohl die Umweltprüfungspflicht des BauGB als auch die projektbezogene Prüfpflicht des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG).

Im Ergebnis sind mit Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu erwarten: Die Festsetzungen erlauben eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 0,7 ha, von der auch ein schutzwürdiger Boden betroffen ist (Braunerde-Podsol). Aufgrund fehlender Standortalternativen ist der Eingriff in den Boden jedoch nicht vermeidbar. Ein Ausgleich erfolgt, indem im Rahmen der externen Kompensation eine Maßnahme zugeordnet wird, die neben Aspekten der Biotopaufwertung auch dem Bodenschutz dient. Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.

Weitere Auswirkungen sind lediglich von geringer Erheblichkeit:

- Beanspruchung von Ackerbiotopen, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit ein gewisses Biotopentwicklungspotential aufweisen (Schutzgut Biotopbestand). Die konkret ausgeprägten Biotope sind allerdings von intensiver Bewirtschaftung geprägt und aktuell von geringer Wertigkeit.
- Beeinträchtigung von Blickbeziehungen von der Bruchstraße in die freie Landschaft (Schutzgut Ortsbild)

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die übrigen Schutzgüter Fauna und Flora, Wasser, Klima, Kultur- und Sachgüter sind bei Beachtung entsprechender Minderungsmaßnahmen nicht mit Konflikten verbunden.

Die Eingriffsbilanzierung zu der mit dem Vorhaben verbundenen Überplanung von landwirtschaftlich genutzter Freifläche erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' (LANUV NRW 2008). Es resultiert eine Wertedefizit, das 10.045 Biotopwertpunkte umfasst. Der entsprechende Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes gesichert. Eine konkrete abschließende Festlegung steht aktuell noch aus.

## 7. Artenschutzprüfung

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde untersucht, ob von dem Vorhaben sog. planungsrelevante Arten betroffen sein könnten und ob weitere Prüfungsschritte als notwendig angesehen werden (Planungsbüro Selzner 2015). Die Vorprüfung ergab, dass bei Umsetzung der Planung für die in dem Raum vorkommenden planungsrelevanten Arten keine vorhabenbedingten Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu erwarten sind. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind bei Umsetzung der Bauleitplanung daher nicht notwendig. Ein vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung (Artenschutzprüfung Stufe II) ist gleichfalls nicht erforderlich

## 8. Städtebauliche Kenndaten

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches der 74. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld beträgt rd. 0,94 ha. Es wird lediglich eine zusammenhängende Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimentsmarkt“ ausgewiesen.



## 9. Zusammenfassung

Die 74. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld basiert auf den Entwicklungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes in Lette. Das Vorhaben umfasst ein Gebäude für den Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Backshop und kleiner Außengastronomie mit rd. 104 ebenerdigen Stellplätzen.

Die gutachterliche Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsflächen hat sowohl die Standortauswahl als auch die Verträglichkeit gegenüber bestehenden Einzelhandelseinrichtungen bestätigt. Mit der über die 74. Änderung ermöglichten Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 wird die Nahversorgung im Ortsteil Lette gestärkt.

Die Umsetzung der Maßnahmen zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind nicht ersichtlich.

Diese Begründung dient gemäß § 5 Abs. 5 BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Coesfeld am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossenen 74. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld.

Coesfeld, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Ludger Schmitz, FBL 60