



**Sitzungsvorlage  
075/2020**

**öffentlich**

**09.06.2020**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Bauen und Planung	18.06.2020
Rat der Gemeinde Nordkirchen	25.06.2020

### **Tagesordnungspunkt**

#### **27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Capelle" im Ortsteil Capelle**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die Einleitung von Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Capelle“.

## Sachverhalt:

### **Anlass der Planung**

Der Betreiber und Eigentümer des einzig vorhandenen Lebensmittelmarktes „Edeka“ in Capelle mit ca. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat gegenüber der Verwaltung erklärt, seinen Markt auf absehbare Zeit schließen zu wollen. Der Ortsteil Capelle würde dann gänzlich keine Lebensmittelnaheversorgung mehr haben. Die Verwaltung ist der Auffassung, die Nahversorgung in Capelle nicht nur weiterhin sicherzustellen, sondern auch vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerungszahl in Capelle weiter ausbauen zu sollen, sofern dafür die Voraussetzungen geschaffen werden können:

- Planungsrecht schaffen
- geeignetes Grundstück erwerben
- Investor und Betreiber finden

Die Gemeinde Nordkirchen hat hierzu in den letzten Wochen mit Betreibern von Lebensmittelmärkten und potentiellen Investoren gesprochen, die grundsätzlich auch ihre Bereitschaft zur Realisierung eines solchen Marktes unter Beibehaltung der Kleinflächigkeit erklärt haben. Diese Kleinflächigkeit bedeutet, dass der Markt nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung stellen darf.

### **Örtlichkeit**

Der Bedarf eines solchen Lebensmittelmarktes mit ca. 40-50 Stellplätzen liegt bei etwa 6.000 – 7.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese Freiflächen sind im Bestand des Ortsteiles nicht vorhanden, geschweige denn eigentumsrechtlich greifbar. Vor diesem Hintergrund wurden in den Randlagen des Ortsteiles Capelle verschiedene Flächen betrachtet. Als eine der geeigneten Flächen wird ein Grundstück östlich des Ortsteiles, gegenüber dem künftigen Baugebiet „Wohr“ angesehen. Der Bereich liegt direkt südlich der L671 / Bahnhofstraße. Mit dem Grundstückseigentümer befindet sich die Verwaltung in Gesprächen über den möglichen Erwerb eines entsprechend großen Grundstückes.

### **Planung**

Der Ortsteil Capelle befindet sich nach dem heutigen Regionalplan im „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“. Großflächiger Einzelhandel in Capelle würde dem Ziel 6.5.1. des Landesentwicklungsplanes (LEP) entgegenstehen. Eine Planung, die nicht den Zielen des LEP entgegensteht, wäre allenfalls zulässig, wenn es sich hierbei um kleinflächigen Einzelhandel (unter 800 m<sup>2</sup>) handelt.

Das Büro „Planwerk“ aus Münster hat im Vorfeld ein städtebauliches Konzept erstellt mit dem Inhalt, einen Lebensmittelmarkt (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Cafe / eine Bäckerei und eine mögliche Wohnnutzung in den Obergeschossen darzustellen (s. Anlage). Das Konzept stellt zwei Gebäude mit gemischter Nutzung, sowohl Einzelhandel im EG als auch Wohnen im OG dar. Es wurden bewusst zwei Gebäude entworfen, da die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Cafe / einer Bä-

ckerei „unter einem Dach“, auch wenn sie getrennte Eingänge hätten, als eine gemeinsame Funktionseinheit gelten und das Cafe somit auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes angerechnet werden würde. Das würde dazu führen, dass die Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> ansteigt, was aus landesplanerischer Sicht nicht erlaubt wäre.

## Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes unter 800 m<sup>2</sup> und eines kleineren separaten Cafes / einer Bäckerei zu schaffen. Hierzu wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Gemischte Baufläche“ sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich.

Im weiteren Verfahren sind Fragen wie z.B. die der Einzelhandelsverträglichkeit mit Nordkirchen und Südkirchen, der richtigen Verkehrsanbindung an die Landstraße 671 sowie der Lärm- und Geruchssituation im Umfeld zu klären.

## Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Keine		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	5.000,00	€
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	10.000,00	€
Verfügbare Mittel im Produkt / Budget		<hr/>	
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig		
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen  
Übersichtsplan  
Städtebauliches Konzept Plan.werk, Münster