

# Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Coesfeld

## Synoptische Abwägungstabelle

zu den **Stellungnahmen** aus der zweiten Beteiligung der **Öffentlichkeit sowie der betroffenen Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange** zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Coesfeld vom 04.07.2025

### Kurzzeichen der Abwägung

K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
B	=	Der Argumentation wird gefolgt, Anregung wird berücksichtigt
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
N	=	Nichtberücksichtigung/Ablehnung des Vorschlags/Zurückweisung der Argumentation
S	=	Sonstiger Handlungsbedarf

**Ergebniszusammenfassung:**

Laufende Nummer	Absender:in/ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
1.0	<b>Bezirksregierung Münster 20. August 2025</b>		
1.1	Sehr geehrter Herr Magistro, vielen Dank für die erneute Beteiligung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld. Die im Entwurf markierten Änderungen im Vergleich zur vorherigen Beteiligung sind aus meiner Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Ich möchte jedoch auf einige Punkte hinweisen:		K
1.1.1	Zu den Ausführungen zur nordwestlichen Potenzialfläche des ZVB Lette auf S. 81 wird angeregt, den in der Fußnote beschriebenen regionalplanerischen Sachstand direkt in den Text einzuarbeiten. Gleiches gilt auch beim 2. Spiegelstrich der Empfehlungen für den Nahversorgungsbereich des ZVB Lette auf S. 83.		B
1.1.2	Zum Raiffeisen-Markt in Lette (S. 83 f.): Ich begrüße es, dass eine Ausweitung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als kontraproduktiv bezeichnet wird. Eine Ausweitung dieser Sortimente sollte am Standort nicht erfolgen. In diesem Zusammenhang verweise ich für den Fall einer künftigen Erweiterung in die Großflächigkeit darauf hin, dass hinsichtlich des Anteils zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente Ziel 6.5-5 LEP NRW zu beachten ist.		K
1.1.3	Zu Ernsting's Family (S. 84): Ich weise darauf hin, dass der Standort des Werksverkaufs im regionalplanerisch festgelegten GIB liegt. Eine Erweiterung in die Großflächigkeit ist daher nicht möglich.		K
1.1.4	Zum Standort „mein real / Rewe-Center“ (S. 98 f.): Die angestrebte Reduzierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente begrüße ich ebenso wie das Ziel, den bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Standort zu überplanen. Nach		K

Ziel 6.5-7 LEP NRW ist dabei auf den baurechtlich genehmigten Bestand abzustellen. Im Falle einer Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche auf mehrere, tlw. großflächige Betriebe ist ebenfalls Ziel 6.5-8 LEP NRW bei einer neuen Bauleitplanung zu beachten. Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche darf durch die Planung nicht erfolgen. Entsprechendes wäre gutachterlich nachzuweisen. Ich gebe zu bedenken, dass eine weitere Stärkung des Standortes durch Lebensmittelgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfehlenswert ist und sich eher auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren sollte.

**1.1.5** Zur Neufassung des Leitsatzes II zum Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an nicht-integrierten Standorten weise ich vorsorglich zum Hinweis auf die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Anforderungen darauf hin, dass die hier erfolgte Ergänzung des Leitsatzes keinen Automatismus zur Verkaufsflächenerweiterung entsprechender Betriebe darstellt. Vielmehr sind bei jedem Erweiterungsvorhaben insbesondere die Ziele und Grundsätze des Kapitels 6.5 LEP NRW zu beachten bzw. zu berücksichtigen und somit im Einzelfall zu prüfen. Insbesondere lässt sich der angedachte Automatismus i. d. R. nicht durch Ziel 6.5-7 LEP NRW begründen. Erweiterungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung müssen vielmehr mit den Vorgaben der Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 im Einklang stehen.

K

**1.1.6** Im Falle einer Verabschiedung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Coesfeld bitte ich Sie, mich im Anschluss darüber zu informieren und mir die dann beschlossene Version zukommen zu lassen.

K

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Dr. Wolf (HA: 1795) und ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag, gez. M. Peiß

## 2.0

### IHK Nord Westfalen 24. Juli 2025

#### 2.1

Sehr geehrter Herr Magistro,  
zu dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 22.07.2025 erneut übersandt wurde, sowie den hier angepassten und ergänzten Passagen nehmen wir wie folgt Stellung.

K

#### 2.1.1

S. 83f: Bei einer Erweiterung des Raiffeisen-Marktes in Coesfeld-Lette bei Beibehaltung der aktuellen Sortimentsstruktur wären im Zuge eines Bauleitplanverfahrens nicht nur die hier formulierten konzeptionellen Zielsetzungen abwägungsrelevant, sondern es wären zudem die Ziele des LEP NRW (hier insbesondere Ziel 6.5-5) zu beachten.

K

#### 2.1.2

S. 98f: Das Bestreben der Stadt den Standort des ehemaligen real-Marktes bzw. des derzeitigen Rewe-Centers zu überplanen (aktuell 34er-Gebiet) wird ausdrücklich begrüßt, um stadtentwicklungspolitisch nicht gewollte Entwicklungen vermeiden zu können. In diesem Zusammenhang sind die angeführten Aspekte (u.a. keine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche, Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente, Nachweis der Verträglichkeit, Nachnutzung durch den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) im Wesentlichen nachvollziehbar.

K

Wir merken aber an, dass sich eine geringfügige Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche mit Verweis auf den Leitsatz II nur auf einen Erweiterungsumfang von rd. 5 % beziehen kann. Zudem wird die mögliche qualitative Verfestigung des Einzelhandelsstandorts durch eine Kombination aus modernisiertem Verbrauchermarkt und möglichen weiteren Lebensmittelmärkten – wie es die Ausführungen zum Einzelhandelskonzept andeuten – kritisch gesehen. Durch die Nachnutzung des ehemaligen real-Marktes durch

einen leistungsfähigen Anbieter hat der Markt seine Kernkompetenz als qualitativer Vollversorger steigern können. Bei einer Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes würde eine Agglomerationslage mit zusätzlichen Kopplungs- und Umsatzeffekten entstehen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den LEP NRW, Ziel 6.5-8. Hiernach haben die Städte der Entstehung und Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Wir empfehlen daher etwaige freiwerdende Flächen ausschließlich durch den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu nutzen.

- |              |  |          |
|--------------|--|----------|
| <b>2.1.3</b> | S. 106f: Der Leitsatz IV bietet bestehenden Betrieben einen „aktiven Bestandsschutz“ im Rahmen einer Einzelfallprüfung anhand definierter Kriterien. Hierdurch wird auch auf die Interessen der Immobilieneigentümer bzw. der Betreiber eingegangen und es ist eine Abwägung öffentlicher und privater Interessen untereinander und gegeneinander möglich. Aus unserer Sicht kann dieser Leitsatz nur unter Berücksichtigung aller angeführter Anforderungen Anwendung finden. | <b>K</b> |
| <b>2.1.4</b> | Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.<br><br>Freundliche Grüße, Christian Paasche   | <b>K</b> |
| <b>3.0</b>   | <b>Handwerkskammer Münster 21. August 2025</b>   |          |
| <b>3.1</b>   | Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>vielen Dank für die Möglichkeit, zu dem o.g. Entwurf, Stellung zu beziehen. Wir möchten folgende Aspekte anmerken  | <b>K</b> |
| <b>3.1.1</b> | Im Rahmen einer Erweiterung des Raiffeisen-Marktes in Coesfeld-Lette unter Beibehaltung der bestehenden Sortimentsstruktur ist darauf hinzuweisen, dass neben den im Konzept dargestellten städte-baulichen Zielsetzungen auch die landes-   | <b>K</b> |

planerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, insbesondere das Ziel 6.5-5, in die Abwägung einzubeziehen sind.

**3.1.2**

Die Absicht, den Standort des ehemaligen Real-Marktes bzw. des derzeitigen Rewe-Centers (Fläche gemäß § 34 BauGB) neu zu ordnen, wird grundsätzlich begrüßt. Eine Ergänzung des Standortes um weitere Lebensmittelanbieter wird kritisch bewertet. Vor diesem Hintergrund wird auf Ziel 6.5-8 des LEP NRW verwiesen, das eine Steuerung gegen die Entstehung und Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorsieht. Es wird daher empfohlen, künftig freiwerdende Flächen ausschließlich für Nutzungen des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels vorzusehen.

**K**

**3.1.3**

Bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster

im Auftrag, Thomas Rohloff

Referent für Regional- und Strukturpolitik

**K**

**4.0**

**Stadt Dülmen 14.August 2025**

**4.1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Stadt Dülmen werden keine Anregungen oder Bedenken zu dem von Ihnen erneut vorgelegten geänderten Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld vorgetragen.

Ich danke Ihnen für die Abstimmung

**K**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag, Astrid Wiechers

(Städt. Oberbaurätin

**5.0            Stellungnahme zu dem Bericht vom 24.08.2025: „Einzelhandelskonzept nochmal im Fokus“.**

**5.1            Sehr geehrte Damen und Herren,**

**K**

ich glaube und da sind Sie sicherlich auch der Meinung, die Innenstadt muss aufgewertet werden. Deshalb sollte die Aufwertung des Einzelhandelskonzept einhergehen mit dem Mobilitätskonzept, denn das eine funktioniert nicht ohne das andere. Meine Vorschläge sehen wie folgt aus: Es müssen Einzelhandelsfirmen nach Coesfeld geholt werden, für die es sich lohnt den Weg nach Coesfeld zu machen. Discounter wie z.B. Netto (in der alten Post) müssen aus der Innenstadt raus und in den Außenbereich verlegt werden, wie es in vielen anderen Städten auch üblich ist. Das jetzige

„Rewe Gelände“ ( früher Real ) wird ein reines Parkplatzgelände evtl. mit einem großen Parkhaus. Von dort fahren dann in noch festzulegenden Abständen kleinere Shuttlebusse in die Innenstadt. Das verringert den Innenstadtverkehr gewaltig und ich kann durch die dort eingesparten Parkplätze, Ruheoasen für die Kunden in der Innenstadt schaffen, womit ich dann auch dem Mobilitätskonzept gerecht werde. Sie sehen es gäbe schon Möglichkeiten, die Innenstadt und somit Coesfeld als Einkaufsstadt interessanter zu gestalten. Des Weiteren würde ich in Lette, ( wie es mit Schlecker ja mal der Fall war ) einen Drogeriemarkt ansiedeln um die „Letteraner“ für dieses Sortiment aus der Stadt zu halten.

Wenn Sie es dann noch schaffen, die Coesfelder, die in der Innenstadt beschäftigt sind ( z.B. Verwaltung) mit Fahrrädern oder zu Fuß zu ihren Arbeitsplätzen zu bekommen, dann sind Sie schon ein ganzes Stück weiter gekommen.

Das ist ein Teil meiner Gedankenspiele welche sicherlich ohne Geld in die Hand zu nehmen umzusetzen sind.

Aber Ihre Gutachten hier und Gutachten da, kosten auch viel Geld, plus die Umsetzung Ihrer teilweise nicht nachvollziehbaren Konzepte, die auch Berge von Steuergeldern verschlingen.



---

## KONTAKT

**Stadt Coesfeld**  
**Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr**  
**Team Stadtplanung**

Riccardo Magistro  
Markt 8  
48653 Coesfeld

E-Mail: [Riccardo.Magistro@coesfeld.de](mailto:Riccardo.Magistro@coesfeld.de)  
Tel.: 02541 939-1837

**Stadt + Handel Beckmann und**  
**Führer Stadtplaner GmbH**

Dr. Fabian Schubert  
Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

E-Mail: [coesfeld@stadt-handel.de](mailto:coesfeld@stadt-handel.de)  
Tel.: 0231-8626890