



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 248/2013

Dezernat I, gez. Öhmann

Federführung:  
10 - Zentraler Steuerungsdienst

Datum:  
11.11.2013

Produkt:  
10.02 Kommunalverfassung, Wahlen und Sitzungsdienst

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	28.11.2013	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.12.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.12.2013	Entscheidung

## Antrag der SPD-Fraktion bzgl. Grundstücksermittlung zum Bau eines Lebensmittelmarktes

### Beschlussvorschlag der SPD-Fraktion:

Es wird beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, bis zum 30.06.2014 ein Grundstück in Lette zu ermitteln / zu benennen, das die notwendigen Voraussetzungen zum Bau eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Lette erfüllt.

### Sachverhalt:

Der Antrag der SPD-Fraktion wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld vorgelegt und ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rat hat am 14.04.2011 das Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld beschlossen. In diesem Beschluss wurden folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung mit der nachstehenden Priorisierung festgelegt:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums:  
den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erhalten und stärken!
2. Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung:  
die flächendeckende **Nahversorgung in den Wohngebieten** bestmöglich sichern und stärken, **ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen!**

Das Nahversorgungszentrum Ortsteil Lette wurde in der in der in der Anlage dargestellten räumlichen Abgrenzung festgesetzt.

Als Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung wurden neben den zentralen Versorgungsbereichen Coesfeld und Lette (mit u.a. den Lebensmittelmärkten K+K Wiesenstraße, Netto Kleine Viehstraße, **Edeka Bruchstraße**, Kaufland / Aldi Hansestraße) folgende Standorte festgesetzt:

Coesfeld Nordwest (Edeka, Aldi)

Coesfeld West (Lidl, K+K)

### **Für diese Standorte gilt ein Beeinträchtungsverbot gem. § 11(3) BauGB.**

Als Leitsatz III wurde beschlossen, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten nur unter folgenden Maßgaben zugelassen werden soll:

- in den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).

In der Erläuterung zum EHK ist ausgeführt, dass im Ortsteil Lette ein Lebensmittelsupermarkt angesiedelt ist, der durch seine Lage im Nahversorgungszentrum als wesentlicher Frequenzbringer für das Zentrum dient. (S. 134) Er sichert die Versorgung der Letter Wohnbevölkerung.

Die Verkaufsflächengröße des vorhandenen Betriebes liegt unterhalb heutiger anbieterseitiger Größenforderungen. Zur Sicherung des aus fachgutachterlicher Sicht guten Standorts wurde eine Erweiterung auf eine marktgerechte Größenordnung am Betriebsstandort sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) empfohlen.

Diese wurde mit dem Betreiber inzwischen geprüft. Da der Standort integriert ist und ein tragfähiger Vollsortimentsbetrieb vorhanden ist, hat eine Entwicklung hier natürlich Priorität. Eine Erweiterung des Betriebes selber am Standort ist schwierig, aber nicht ausgeschlossen. Problematisch ist Verbesserung der Parkplatzsituation. Daher wurden auch Alternativen geprüft. In einem Erörterungstermin am 02.12.2011 mit den zuständigen Stellen der Bezirksregierung wurde unter beratender Beteiligung der IHK eine Analyse aller denkbaren Standorte vorgenommen. Ergebnis war eine einvernehmliche Bewertung.

Alternative Grundstücke für den Bau eines Lebensmittelmarktes müssen die oben aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Daher scheiden alle Flächen außerhalb des näheren Ortskerns aus. Eine Ansiedlung eines LM-Marktes dort würde negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung haben.

Nahrungs- und Genussmittel belegen 58% der VK-fläche des Ortsteils, 78 % der Umsätze werden in diesem Segment getätigt. Das Sortiment hat daher zentrale Funktion für das Nahversorgungszentrum. Eine Verlagerung der VK Flächen oder die Ansiedlung weiterer Flächen außerhalb des Ortskerns würde automatisch zu einer Umsatzumverteilung von deutlich über 10% führen. Damit wären automatisch gravierende Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Lette verbunden. Das ist nach § 11 BauNVO und § 24 a LEPpro NW nicht zulässig.

Alternative Grundstücke für den Bau eines Lebensmittelmarktes sind daher nur im zentralen Versorgungsbereich selber oder unmittelbar an diesen ZVB zu suchen. Der ZVB mit dem erweiterten Suchraum ist in der Anlage dargestellt.

Mit allen potentiellen Interessenten (Betreiber von Vollsortimentsbetrieben, Betreiber von Discountbetrieben) und mit Investoren, die solche Standorte entwickeln und die sich mit entsprechendem Interesse an die Stadt gewandt haben wurden die Standortvoraussetzungen erörtert. Es ist Sache der Betreiber, nun unter den bekannten und mit den Behörden abgestimmten Rahmenbedingungen eine konkrete Standortentwicklung zu betreiben und der Stadt entsprechende Vorschläge zu machen. Nur die Betreiber selber können die notwendigen Prüfungen zur Eignung und Wirtschaftlichkeit des Standortes durchführen und die Verhandlungen mit Grundstückseigentümern führen. Dies ist nicht Sache der Stadt. Letzte Gespräche wurden in den Monaten Oktober und November geführt. Nach Kenntnis der Stadtverwaltung sind für verschiedene

Standorte Konzepte in der konkreten Prüfung. Mit Ergebnissen wird noch in diesem Jahr oder Anfang kommenden Jahres gerechnet. Darüber wird dann berichtet werden können.

**Anlagen:**

Antrag der SPD-Fraktion vom 05.11.2013.