

## **„Nahversorgungszentrum Bruchstraße“ in Coesfeld - Lette**

Landesplanerische Abstimmung

Stand: 21.11.2014

## INHALT

1	Aufgabenstellung.....	4
2	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Lage .....	5
2.2	Gesamtstädtische Angebotsstruktur zur Nahversorgung .....	5
2.3	Lage Nahversorgungszentrums Lette .....	5
2.4	Entwicklung des Nahversorgungszentrums Lette .....	5
3	Planungsrechtliche Situation .....	8
3.1	Darstellungen im Regionalplan.....	8
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung, Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung, bestehendes Planungsrecht.....	9
4	Einzelhandelskonzept .....	10
4.1	Übergeordnete Zielsetzungen und Rahmenbedingungen .....	10
4.2	Nahversorgungszentrum Lette .....	10
5	Standortauswahl und Bewertung .....	13
5.1	Standortauswahl.....	13
5.2	Standortanalyse .....	13
5.3	Vorhabenstandort .....	17
6	Politische Beschlusslage .....	18
7	Weitere Vorgehensweise .....	19

**stadtraum**  
Architektengruppe

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

■ Düsseldorfstraße 11  
40219 Düsseldorf  
Telefon 0211 393055  
Telefax 0211 393056

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

eMail: [office@stadtraum-architekten.de](mailto:office@stadtraum-architekten.de), im Internet: [www.stadtraum-architekten.de](http://www.stadtraum-architekten.de)

## 1 Aufgabenstellung

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, die Nahversorgung des Lebensmittelhandels im Ortsteil Lette nachhaltig zu sichern, ohne die Entwicklung der Coesfelder Nahversorgungszentren zu beeinträchtigen.

In der Erläuterung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler Gbr, 2011) wurde bereits ausgeführt, dass der im Ortsteil Lette angesiedelte Lebensmittel-Vollsortimenter in seinen Verkaufsflächengrößen nicht mehr den heutigen anbieterseitigen Größenanforderungen entspricht und eine Erweiterung auf eine marktgerechte Größenordnung anzustreben ist.

Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten des Marktes am bestehenden Standort mit einem abgegrenzten und engen Grundstückszuschnitt und damit verbundenen Defiziten wurden Alternativstandorte im Ortsteil Lette untersucht und der politische Diskussionsprozess eingeleitet.

Auf der Grundlage fachgutachterlicher Aussagen, Abstimmungen mit dem Marktbetreiber sowie politischer Beschlüsse wird als Alternativstandort für einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment nunmehr ein Standort an der Bruchstraße zwischen der Wohnbebauung an der Straße „Vogelberg“ und der Straße „Zur Windmühle“ favorisiert.

Im Zuge der Landesplanerischen Abstimmung sollen hierzu die notwendigen planerischen Schritte zwischen den beteiligten Fachbehörden, Fachplanern und den Investoren sowie die grundsätzliche Möglichkeit des Planvorhabens im Vorfeld der weiteren Bauleitplanung abgestimmt werden.

## **2 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage**

Die Kreisstadt Coesfeld liegt im nordwestlichen Teil von NRW etwa 35 km westlich des Oberzentrums Münster. Mit rd. 37.000 Einwohnern ist Coesfeld nach Dülmen, mit rd. 46.000 Einwohnern, die zweitgrößte Stadt im Kreis Coesfeld und neben Dülmen und Lüdinghausen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Kreisgebiet umfasst insgesamt 11 Gemeinde- bzw. Stadtgebiete (Rosendahl, Coesfeld, Billerbeck, Dülmen, Nottuln, Havixbeck, Senden, Lüdinghausen, Ascheberg, Nordkirchen, Olfen), das sich aus Norden von dem Gemeindegebiet Rosendahl bis nach Olfen und Ascheberg im Süden des Kreises erstrecken.

Die Stadt Coesfeld gliedert sich in zwei Siedlungskörper, das Stadtzentrum und den rund sechs Kilometer südlich gelegenen Ortsteils Lette, mit rd. 5.245 Einwohnern.

### **2.2 Gesamtstädtische Angebotsstruktur zur Nahversorgung**

Coesfeld verfügt gesamtstädtisch über eine hohe quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,39 m<sup>2</sup>. Die erreichte lokale Einkaufsorientierung weist darauf hin, dass nur sehr wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt.

### **2.3 Lage Nahversorgungszentrums Lette**

Das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich im Ortsteil Lette an der Coesfelder Straße sowie südlich der Bruchstraße und grenzt an den historischen Kirchplatz. Über die Haltestelle Lette Ortsmitte ist das Nahversorgungszentrum gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Neben der Anbindung an die Innenstadt bieten die Busverbindungen einen Anschluss an den Coesfelder Bahnhof, mit Verbindungen nach Dortmund, Enschede und Münster.

Neben Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es im Nahversorgungszentrum Lette eine Sparkasse, eine Volksbank, öffentliche und kirchliche Einrichtungen sowie gastronomische Angebote. In unmittelbarer Umgebung schließen Wohnbebauungen an.

Der Lebensmittelmarkt fungiert als wesentlicher Frequenzbringer für das Zentrum und stellt die örtliche Nahversorgung der Letter Wohnbevölkerung sicher.

### **2.4 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Lette**

Die bestehende Verkaufsflächengröße liegt unterhalb der heutigen Anforderungen für Lebensmittel-Vollsortimenter. Es wird daher eine Erweiterung auf eine marktgerechte Größenordnung sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) angestrebt.

Grundlegende gutachterliche Aussagen bezüglich Standortausweitung bzw. alternativer Standorte sind bereits über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler Gbr, 2011) untersucht und bewertet worden.

Eine Erweiterung des Betriebes ist auf Grund fehlender Flächenreserven am bestehenden Standort nicht umsetzbar und darüber hinaus mit städtebaulichen sowie verkehrstechnischen Defiziten verbunden.

Vor diesem Hintergrund sind alternative Standorte geprüft worden, die in einem Erörterungstermin am 2.12.2011 mit den zuständigen Stellen der Bezirksregierung unter beratender Beteiligung der Industrie- und Handelskammer (IHK) analysiert und diskutiert wurden.



Abb. 1 | Lage und Abgrenzung Nahversorgungszentrum und Vorhabenstandort

Das Ergebnis des Erörterungstermins war eine einvernehmliche Bewertung der bestehenden Situation. Demnach entspricht der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen. Folgerichtig sollte hier die Strategie der Stadt Coesfeld greifen: *„Nahversorgungseinrichtungen müssen in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung entwickelt werden. Dabei müssen die vorhandenen Standorte in integrierten Lagen gesichert sowie Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen nur zur Versorgung des Gebiets und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden.“*

Alternative Grundstücke für den Bau eines neuen Lebensmittelmarktes müssen die oben aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Daher scheiden alle Flächen außerhalb des näheren

Ortskerns aus. Eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dort würde negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung haben.

Alternative Grundstücke für den Bau eines Lebensmittelmarktes sind daher nur im zentralen Versorgungsbereich selber oder **unmittelbar** an diesen Zentralenversorgungsbereich zu suchen. In Bezug auf den Lebensmittel-Vollsortimenter im Ortsteil Lette wird der Neustandort Bruchstraße angestrebt.

### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Darstellungen im 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 Siedlungsbereiches. Der Vorhabenstandort an der Bruchstraße liegt teilweise in dem flächenunscharf abgegrenzten Allgemeinen Siedlungsbereich. Ein Teil des Alternativstandortes ist derzeit als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

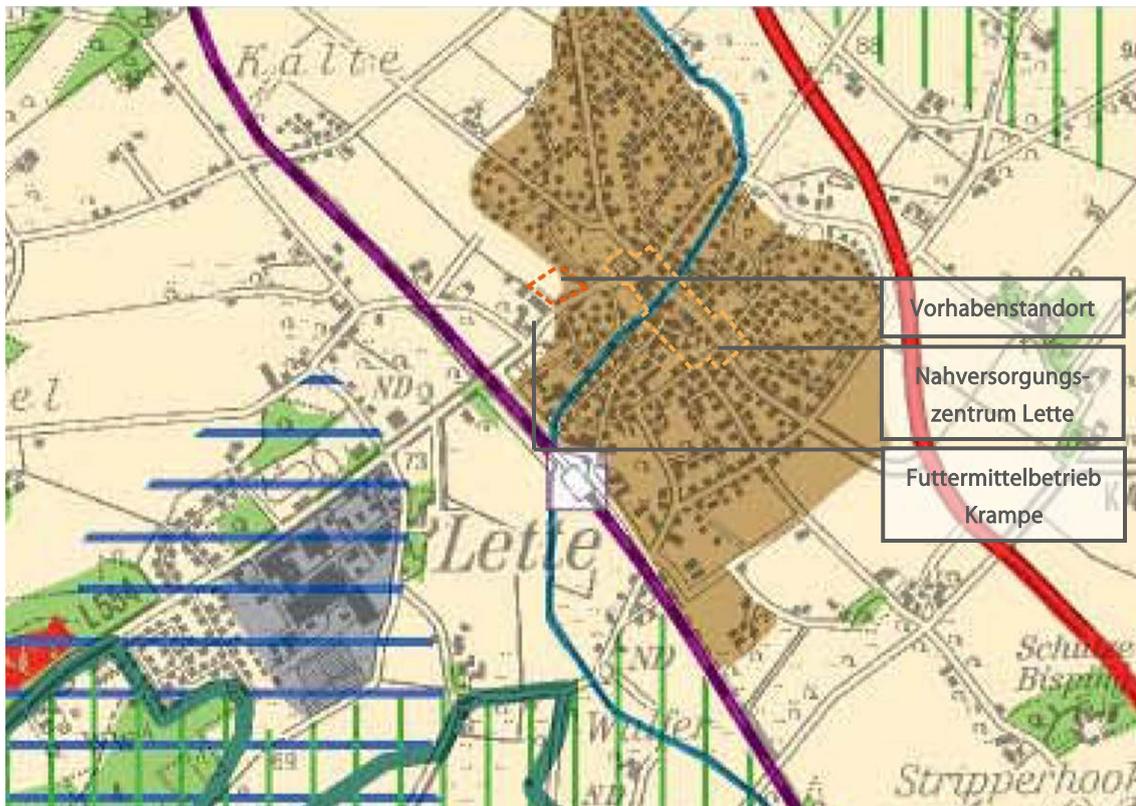


Abb. 2 | Darstellung des Ortsteils Coesfeld-Lette im Regionalplan Münsterland 2014

#### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Ecke Coesfelder Straße/Bruchstraße sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld als Gemischte Baufläche dargestellt. Umliegend grenzen im Norden und Süden die Verkehrsfläche der Coesfelder Straße und der Bruchstraße an, im Westen sowie Nordwesten eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof.

Der favorisierte Standort an der Bruchstraße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Umgrenzt wird die Fläche östlich und südlich (gegenüber der Bruchstraße) von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und westlich über eine Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

Das gesamte Nahversorgungszentrum des Ortsteils Lette entlang der Coesfelder Straße sowie Bruchstraße setzt sich aus Darstellungen von Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) und Flächen für den Gemeindebedarf zusammen.

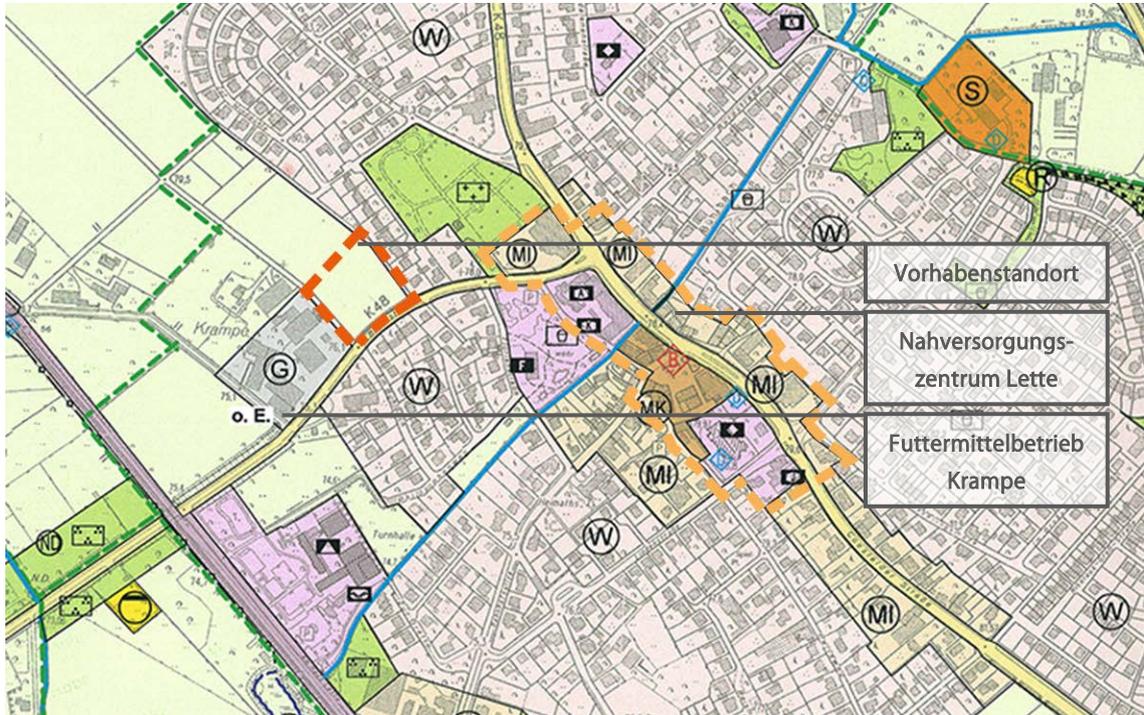


Abb. 3 | Darstellung des Ortsteils Coesfeld-Lette im Flächennutzungsplan

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung, bestehendes Planungsrecht

Für den Vorhabenstandort an der Bruchstraße besteht derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

In nord- sowie südwestlichem Anschluss an den Vorhabenstandort grenzen die Bebauungspläne Nr. 7 „Am Bühlbach“ und Nr. 50 „Mühlensch“ der Stadt Coesfeld, in denen ausschließlich Allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich festgesetzt sind. Der etwa 100 m östlich des Vorhabenstandortes abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereich ist im vorwiegenden Teil nicht über qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 BauGB gesichert.

## 4 Einzelhandelskonzept

### 4.1 Übergeordnete Zielsetzungen und Rahmenbedingungen

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 14.4.2011 das Einzelhandelskonzept beschlossen. Mit diesem werden folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung mit der nachstehenden Priorisierung verfolgt:

- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt
- Bestmögliche Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung in den Wohngebieten, ohne Beeinträchtigung der Entwicklung der Zentren
- Bereitstellung ergänzender Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen eindeutiger Regelungen ohne Beeinträchtigung der Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung.

Wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sogenannte zentrale Versorgungsbereiche. Mit konkretem Bezug auf die Einzelhandelsituation in Coesfeld werden für die Zukunft zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt vom Nahversorgungszentrum Lette. Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung nach § 1 (6) 4 BauGB.

### 4.2 Nahversorgungszentrum Lette

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen des Nahversorgungszentrums basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle im Einzelhandelsgutachten genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

In ihrer Stellungnahme vom 9.12.2010 hat die Bezirksregierung Münster angeregt, den Bereich nicht als Nahversorgungszentrum, sondern als Nebenzentrum auszuweisen. Das Gutachterbüro Stadt + Handel aus Dortmund hat hierzu folgende Stellungnahme abgegeben: *„Das Einzelhandelsangebot im Zentrum Lette dient der Versorgung des Stadtteils, es konnte im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes keine Versorgungsfunktion über die Stadtteilgrenzen hinaus attestiert werden. Der Schwerpunkt der angebotenen Waren liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im Zentrum in Lette sind mit Ausnahme des Lebensmittelsupermarktes aktuell ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Eine Einordnung als Nebenzentrum impliziert eine Versorgungsfunktion über die Stadtteilgrenzen hinaus, auch durch das Vorhandensein von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Diese sind zum Schutz des Innenstadtzentrums*

städtebaulich dort nicht erwünscht (...). Es wird daher empfohlen, die Einstufung als Nahversorgungszentrum beizubehalten.“

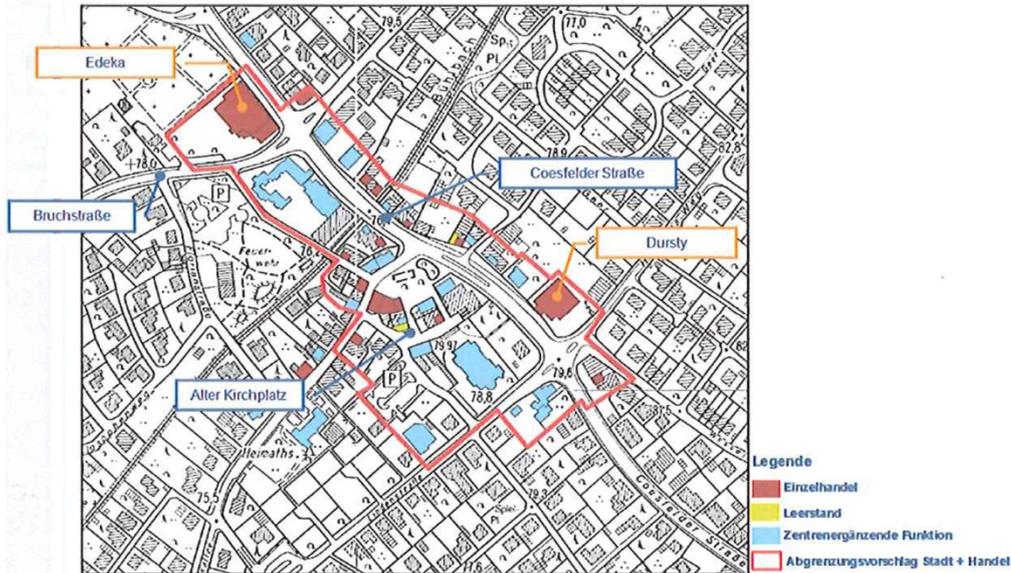


Abb. 4 | Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lette

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m sowie 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet und analysiert worden. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.

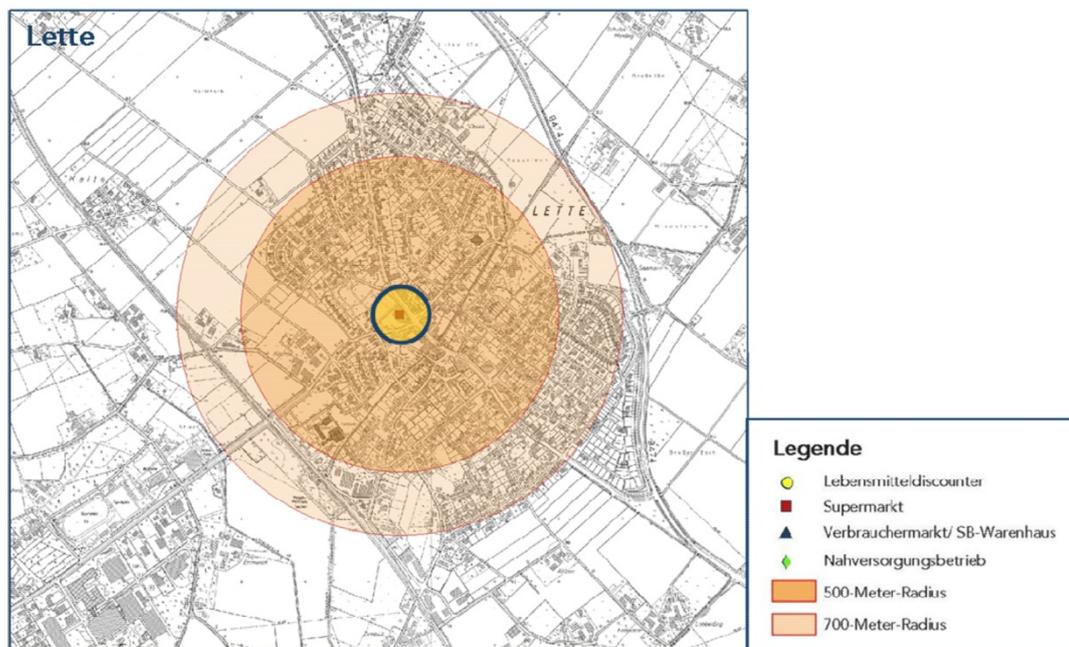


Abb. 5 | Räumliche Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebotes in Coesfeld-Lette

Zusammenfassend kommt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu dem Ergebnis, dass das Angebot an Verkaufsflächen für die Nahversorgung ausbaufähig ist und heutigen Anforderungen angepasst werden darf und sollte. Die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes - derzeit 900 m<sup>2</sup> - ist am derzeitigen Standort unter Schaffung erforderlicher Stellplatzanlagen nicht erweiterungsfähig.

Vor dem benannten Hintergrund und Prioritäten hat der Bezirksausschuss des Ortsteils Lette die Verwaltung beauftragt, Standortalternativen für den EDEKA-Markt zu prüfen und zu forcieren, um die Nahversorgung des Ortsteils langfristig zu sichern.

## 5 Standortauswahl und Bewertung

### 5.1 Standortauswahl

Wie bereits im Kapitel 4.1 - Übergeordnete Zielsetzungen und Rahmenbedingungen - aufgeführt müssen alternative Grundstücke für den Bau eines neuen Lebensmittelmarktes die genannten Voraussetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfüllen, daher scheiden alle Flächen außerhalb des näheren Ortskerns aus. Eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dort würde negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung haben.

### 5.2 Standortanalyse

Der bestehende EDEKA-Markt im Kreuzungsbereich Coesfelder Straße / Bruchstraße wurde im November 1998 eröffnet und verfügt über eine Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> und nur 45 Stellplätze. Der Markt steht im Wettbewerb mit diversen, teilweise deutlich größeren Versorgungsstandorten in Coesfeld. Um eine qualifizierte Nahversorgung im Ortsteil Lette langfristig sicherzustellen, liegt die Zielgröße für einen neuen EDEKA-Markt bei mindestens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hierfür sind mehr als 100 Stellplätze erforderlich. Der bestehende Markt stößt hinsichtlich seiner Attraktivität für den Kunden deutlich an seine Grenzen. Das eingeschränkte Vollsortiment, zu enge Gänge und die geringe Anzahl an Stellplätzen sind Gründe dafür, dass sich Kunden außerhalb von Lette versorgen. Somit ist in absehbarer Zeit die wirtschaftliche Betreibung durch den selbständigen Einzelhändler gefährdet.

Eine Erweiterung des Marktes auf heute notwendige Größenordnungen am bestehenden Standort ist nach mehrmaliger Prüfung nicht möglich. Die Flächen reichen nicht aus, um hier einen in der Verkaufsflächenausstattung angemessenen und in der Parkplatzsituation befriedigenden Betrieb anzusiedeln. Eine Erweiterung Richtung Friedhof ist unrealistisch und ein Verlegen der vorhandenen Straße sowie eine Veränderung der Randbereiche führen nicht zu einer nachhaltigen Verbesserung der Parkplatzsituation. Deshalb ist festzuhalten, dass die **oben aufgeführte Zielgrößenordnung an dem bestehenden Standort nicht realisierbar ist.**

Vor dem benannten Hintergrund sind Alternativstandorte für einen Lebensmittel-Vollsortimenter im Jahr 2011 untersucht worden, die im weiteren in einem Erörterungstermin am 2.12.2011 mit den zuständigen Stellen der Bezirksregierung unter beratender Beteiligung der Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie weitergehend in den politischen Gremien der Stadt Coesfeld in den Jahren 2011 und 2014 analysiert, diskutiert und beschlossen wurden.



Abb. 6 | Standortalternativen im Ortsteil Lette

Der **Standort 1** (Coesfelder Straße - Nord), **Standort 5** (Coesfelder Straße – Süd), **Standort 4** (Bereich Bahnhof), **Standort 2.2** ( Bruchstraße) sind nicht integriert und daher nicht genehmigungsfähig.



Standort 3	Gemeindeplatz
Planungsrecht	bepflanter Innenbereich – Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“ mit Gemeinbedarfsflächen / öffentlicher Parkplatz / Grünfläche Flächennutzungsplanausweisung – analog
Erschließung	innerorts dreiseitig erschlossen über K 46 / Gemeindestraße Ver- und Entsorgung vorhanden
Eingriff Landschaft / Landschaftsbild	überwiegend Rasenflächen, versiegelte im nördlichen Bereich der Stellplatzanlage, im Randbereich Baumstandorte
Eigentumsverhältnisse	Stadt Coesfeld
weitere Rahmenbedingungen	zzt. genutzt als Festplatz (Schützenverein, Feuerwehr, Kirmes) und Kinderspielplatz zzt. Standort Feuerwehr Lette mit Halle für 4 Fahrzeuge am östlichen Platzrand liegt eine Senioren-Wohnanlage mit betreutem Wohnen südliche Platzbegrenzung durch den Bühlbach

Abb. 7 | Standort 3

Der **Standort 3** mit einer Größe von 9.800 m<sup>2</sup> ist aus Sicht der Entwicklung des Einzelhandels und der wohnungsnahen Grundversorgung gut geeignet und müsste grundsätzlich in den Nahversorgungsbereich integriert werden. Allerdings setzt dieser Standort die Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort voraus. Zudem müssen hier die Vereinsinteressen als auch städtebauliche Argumente berücksichtigt werden.

Der Gemeindeplatz ist unter anderem für den Schützenverein Lette e.V. 1633 und das Brunnenfest der Feuerwehr ein traditionsreicher - durch Brauchtumsveranstaltungen geprägter - Festplatz. Die Nähe der Bebauung zum Bühlbach, der in seinen Entwicklungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt wird, die Aufgabe einer zentralen für den Ort wichtigen Grünfläche und eines zentralen Veranstaltungsbereiches im Dorfinneren von Lette, die entgegenstehenden Ziele des Freizeitkonzeptes Lette, aber auch Bedenken wegen der Störung der Wohnruhe in der benachbarten Wohnbebauung und um das Altenheim sprechen gegen eine Bebauung dieses Bereichs. Mit politischem Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 25.9.2014 wurde der Standort 3 „Gemeindeplatz“ mehrheitlich als Neustandort für einen Lebensmittelmarkt abgelehnt. **Hier würden die Nachteile den Vorteil der zentralen Lage überwiegen.**

Eine Diskussion mit der Bürgerschaft bezüglich der Standortalternativen hat stattgefunden. Im Ergebnis der Diskussion ist auch durch die Bürger der Standort Gemeindeplatz für einen Lebensmittelmarkt abgelehnt worden.

	<b>Standort 6</b>	<b>Coesfelder Straße / Höltings Weg (DURSTY-Getränkemarkt)</b>
	Planungsrecht	bepanter Innenbereich – Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B474 im Ortsteil Lette“ mit Gemeinbedarfsflächen / Mischgebietsflächen / Wohnbauflächen / Grünfläche Flächennutzungsplanausweisung – mit Ausnahme der Grünfläche analog zum Bebauungsplan
	Erschließung	innerorts 2-seitig erschlossen über K 48 / Gemeindestraße Ver- und Entsorgung vorhanden
	Eingriff Landschaft / Landschaftsbild / Stadtstruktur	teilweise Grünflächen, keine hohe Wertigkeit Überplanung/Rückbau der Bestandsgebäude (Wohn- und Geschäftshaus des DURSTY-Getränkemarktes und angrenzende Wohnhäuser)
	Eigentumsverhältnisse	mehrere Eigentümer
Weitere Rahmenbedingungen	Standort des EDEKA-Marktes bis zur Standortverlagerung 1998 an den derzeitigen Standort Bruchstraße zzt. Standort des Dursty-Getränkemarktes Standort liegt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs	

Abb. 8 | Standort 6

Der **Standort 6** ist aus Sicht der Wohnungsnahen Grundversorgung und integrierten Lage - auch als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches - grundsätzlich als Einzelhandelsstandort geeignet. Mit einer Größe von rd. 5.000 m<sup>2</sup> und der innerstädtischen Lage ist der Standort jedoch in seiner Entwicklung begrenzt, über benachbarte Wohnbebauung weitgehend umbaut und bietet keinen ausreichenden Raum für die benötigten Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes.

Als derzeitiger Standort des DURSTY-Getränkemarktes und der Notwendigkeit des Einbezugs von angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern wird zudem mit wirtschaftlichen Problemen gerechnet. Die Nähe zu dem östlich angrenzenden Wohngebiet Geer würde eine Planung ferner vor Immissionsschutzprobleme stellen. Darüber hinaus ist der Standort bereits der ehemalige Standort eines EDEKA-Marktes, der mit Erweiterung seiner Verkaufsflächen und dem damit benötigten Stell-

platzbedarf an einen neuen Standort wechselte. Mit den aufgeführten Defiziten der Grundstücksnutzung über einen Vollsortimenter ist der Standort eindeutig negativ zu bewerten.

Da die Errichtung im Bereich des Gemeindeplatzes mit einer Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses sowie dem Wegfall von öffentlichen Stellplätzen verbunden ist und auch eine mögliche Erweiterung des Altenheimes an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden kann, sowie der Standort des DURSTY-Getränkemarktes mit überwiegend negativen Auswirkungen verbunden ist, wird der **Standort 2.1** „Bruchstraße / Am Mühlensch“ favorisiert. Die Firma Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG hat daher für den bevorzugten Standort Bruchstraße eine konkrete Planung vorgelegt.

	<b>Standort 2.1</b>	<b>Bruchstraße / Am Mühlensch</b>
	Planungsrecht	unbeplant – kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden Flächennutzungsplanausweisung – analog
	Erschließung	über K 46 Ver- und Entsorgung in erreichbarer Nähe
	Eingriff Landschaft / Landschaftsbild	Ackerfläche, keine hohe Wertigkeit
	Eigentumsverhältnisse	ein Privateigentümer
	Weitere Rahmenbedingungen	östlich und südlich angrenzend allgemeine Wohngebiete westlich Gewerbefläche (Futtermittelbetrieb Krampe)

Abb. 9 | Standort 2.1 (Vorhabenstandort)

### 5.3 Vorhabenstandort



Abb. 10 | Lageplan und Visualisierung des geplanten EDEKA-Marktes

Als Baufläche ist eine ca. 8.500 m<sup>2</sup> große Fläche zwischen dem Futtermittelbetrieb Krampe im Westen, der Wohnbebauung „Am Vogelsberg“ im Osten und der Bruchstraße im Süden vorgesehen. Das Gebäude würde an der Ostseite angeordnet werden, um eine weitgehende Abschirmung zwischen Wohnbebauung und Stellplätzen zu ermöglichen. Die ca. 120 Stellplätze wären südlich und westlich des Marktes vorgesehen.

Die Zufahrt für PKW und Anlieferungsfahrzeuge erfolgt von der Bruchstraße. Auf dem Grundstück sind ausreichend Flächen vorhanden, um eine problemlose Anlieferung zu ermöglichen. Eine Einhausung der Anlieferung ist vorgesehen. Die Ausfahrt der Anlieferfahrzeuge würde über den Wirtschaftsweg am Futtermittelbetrieb Krampe erfolgen.

## 6 Politische Beschlusslage

Für die konkrete Planung eines neuen Lebensmittelmarktes wurde am 25.9.2014 in der Ratssitzung der Stadt Coesfeld mit deutlicher Mehrheit folgender Beschluss (Öffentliche Beschlussvorlage 203/2014 „Standort für einen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Lette“) gefasst:

- Die konkrete Planung für einen neuen Lebensmittelmarkt soll am Standort Bruchstraße eingeleitet werden. Entsprechende Schritte zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Standort sind einzuleiten. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.
- Der Beschlussvorschlag für die vorliegende Planungsalternative am Standort Gemeindeplatz wurde nicht angenommen.

## 7 Weitere Vorgehensweise

Der Vorhabenstandort ist zurzeit nicht vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Es ist daher eine landesplanerische Klärung erforderlich, ob die Abweichung noch im Rahmen der „Unschärfe“ des Regionalplans liegt oder eine Zielabweichung nach § 16 Landesplanungsgesetz (Zielabweichungsverfahren) vorliegt.

Es ist zu prüfen, ob eine Erweiterung in diese Bereich möglich ist. Nach den Vorgaben des § 24a Abs. 3 Satz 1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW muss das Vorhaben innerhalb eines im Regionalplan Münsterland dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen (siehe dazu auch Abbildung 1).

Der Vorhabenstandort liegt am Rande des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Lette. Mit einer planungsrechtlichen Ausweisung des großflächigen Einzelhandels am Vorhabenstandort ist der derzeit bestehende zentrale Versorgungsbereich - gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – um den geplanten Vorhabenstandort zu erweitern. Dazu wird dieser Bereich um etwa 180 Meter nach Westen über die Bruchstraße erweitert. Eine funktional-räumliche Einheit erscheint trotz eines 100 Meter langen Straßenstücks der Bruchstraße mit angrenzender Wohnbebauung durchaus gegeben, zumal auch fußläufig diese Distanz in sehr kurzer Zeit überbrückt werden kann.



Abb. 11 | Option: Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches

Optional ist denkbar, den zentralen Versorgungsbereich von der Coesfelder Straße an die nördlichen Grundstücksflächen der Bruchstraße Richtung Vorhabenstandort „Lebensmittelmarkt“ zu erweitern. Die heute dort vorhandene weitgehende Wohnnutzung könnte langfristig durch eine gemischt genutzte Baustruktur (z.B. Läden im mittel-bis langfristigen Bedarfsbereich, Dienstleistungen, Büros in Kombination mit Wohnen) ersetzt werden.

Ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment setzt als großflächiger Einzelhandel die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO voraus. Für den Standort Bruchstraße ist die Schaffung von Planungsrecht vorzugsweise in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB erforderlich. Flankierend zum Verfahren ist eine immissionstechnische Bewertung durch ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Untersuchung zur Tragfähigkeit und Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die wohnortnahe Grundversorgung und die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erforderlich. Diese sollten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung im Entwurf vorliegen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.