

Stadt Coesfeld  
Postfach 18 43  
48638 Coesfeld

Industrie- und Handelskammer  
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61  
48151 Münster  
[www.ihk-nordwestfalen.de](http://www.ihk-nordwestfalen.de)

Telefon 0251 707-228  
Telefax 0251 707 8 228  
Mobil 0173 – 530 30 96

[hoeing@ihk-nordwestfalen.de](mailto:hoeing@ihk-nordwestfalen.de)

24. Juni 2015

Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld  
hier: Teilfortschreibung „Nahversorgung im Ortsteil Lette“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Änderungen Ihres Einzelhandelskonzeptes beinhalten im Wesentlichen die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Lette zum Zwecke der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Das uns vorgelegte Konzept wurde bereits in einer Besprechung in Ihrem Hause – Mitte April 2015 – besprochen. Wir empfahlen Ihnen und den Gutachtern einmal zu prüfen, ob nicht auf beiden Straßenseiten der Bruchstraße entlang der Verlauf der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt werden kann.

Des Weiteren hatten wir vorgeschlagen die unbebauten Flächen hinter dem heutigen Getränkemarkt inkl. des bebauten Nachbargrundstückes mit in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen. Hier könnten weitere Nahversorgungsangebote oder Erweiterungen vorhandener Betriebe eine gute städtebauliche Entwicklung darstellen.

Wir bitten Sie unsere Anregungen noch einmal zu prüfen.

Es werden von uns keine weiteren Bedenken vorgebracht.

Freundliche Grüße

gez.

Johannes H. Höing



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Coesfeld  
Postfach 18 43  
48638 Coesfeld

Stadt und Handel  
Herrn  
Torben Döring  
(doering@stadt-handel.de)

nachrichtlich  
Landrat des Kreises Coesfeld  
als Untere Staatliche  
Verwaltungsbehörde  
per E-Mail

nachrichtlich  
IHK NordWestfalen  
per E-mail

**Landesplanerische Stellungnahme  
Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld - Teilfortschreibung  
"Nahversorgung in Lette"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegenstand der vorgelegten Teilfortschreibung (Stand 08.04.2015) ist im Wesentlichen das Nahversorgungszentrum Lette als zentraler Versorgungsbereich.

Bei der Besprechung zu dieser Teilfortschreibung am 15.04. dieses Jahres hat die Industrie- und Handelskammer vorgeschlagen, auch die südliche Seite der Bruchstraße bis auf die Höhe des vorgesehenen Edeka-Marktes und das Gelände rückwärts des Dursty-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen. Dieser Vorschlag beruhte auf den Erwägungen, dass eine Anbindung des Edeka-Markts an den bisherigen zentralen Versorgungsbereich auch über die Südseite der

17. Juni 2015

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
32.02.01.01 COE

Auskunft erteilt:  
Herr Knebelkamp

Durchwahl:  
411-1721  
Telefax: 411-  
Raum: 359  
E-Mail:  
joerg.knebelkamp  
@brms.nrw.de

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:

Dömplatz 1 - 3  
48143 Münster  
Telefon: 0251 411-0  
Telefax: 0251 411-2525  
Poststelle@brms.nrw.de  
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:

Dömplatz: Linien 1, 2, 10, 11,  
12, 13, 14, 22  
Bezirksregierung II:  
(Albrecht-Thaer-Str. 9)  
Linie 17

Bürgertelefon:  
0251 411 - 4444

Grünes Umweltschutztelefon:  
0251 411 - 3300

Konto der Landeskasse:  
Landesbank Hessen-  
Thüringen (Helaba)

BLZ: 300 500 00  
Konto: 61 820  
IBAN : DE24 3005 0000 0000  
0618 20  
BIC : WELADED

Gläubiger-ID  
DE59ZZZ00000094452



Bruchstraße erfolgen kann bzw. dass es Sinn ergeben könnte, im Bereich des Dursty-Marktes eine Betriebserweiterung oder eine Neuansiedlung eines größeren Betriebes zu ermöglichen.

Zu Punkt 4.4 hatte ich in Frage gestellt, ob die Aussage "auf Grund der Sichtbeziehungen sind im Süd-Osten die über den Kreuzungsbereich hinausgehenden baulichen Einheiten zwischen Coesfelder Straße und Wesselingstraße ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich integriert" zutrifft. Nach der zeichnerischen Darstellung beschränkt sich der zentrale Versorgungsbereich in diesem Bereich auf die im Kreuzungsbereich vorhandenen baulichen Einheiten. Versorgungsstrukturen sind - soweit hier bekannt - in dem darüber hinaus gehenden Bereich auch nicht vorhanden.

Auf diese Anregungen ist in Ihrer Vorlage nicht eingegangen worden, sie trägt unverändert den Bearbeitungsstand 08.04.2015. Ich rege an, dies zu überprüfen.

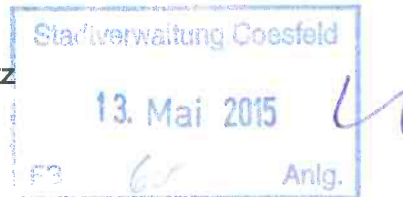
Darüber hinaus werden keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Knebelkamp

Stadt Coesfeld  
Herrn Ludger Schmitz  
Markt 8  
48653 Coesfeld



12. Mai 2015

### Anmerkungen zum geplanten EDEKA-Neubau in Coesfeld-Lette an der Bruchstraße

Sehr geehrter Herr Schmitz,

Bezug nehmend auf o. g. Bauvorhaben möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen:

#### **Zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“, von Stadt + Handel vom 08.04.2015, Seite 4**

Der Standort Edeka (Böinghoff) trägt zur Nahversorgung bei. Durch den neuen Markt wird das „Zentrum“ zum Ortsausgang weiter verschoben. Es stellt sich die Frage, was aus dem jetzigen Markt wird? Die baurechtliche Genehmigung für den Standort bleibt bestehen, sodass insgesamt von einer Verdreifachung der Einzelhandelsfläche auszugehen ist.

Dieses enorme Wachstum verschlechtert die bereits heute bestehende Situation des Dorfkerns. Hier gibt es bereits heute Leerstände, die sich mit Ablauf der bestehenden Mietverträge weiter verschlechtern wird.

Man kann nicht pausenlos neue Gebäude erstellen und die gewachsenen Strukturen im „alten“ Planungsstand belassen. Hier sind in diesem Zusammenhang dringend Anpassungen vorzunehmen. Hier muß dann zumindest der Zwang zu erdgeschossigen Geschäften aufgehoben werden, zumal auch ebenerdiges Wohnen im Dorf gefragt ist.

Es gibt doch bereits heute Leerstände, z. B. ehem. Metzgerei, mögliche Nichtverlängerung des Mietvertrages Bäckerei, Leerstand ehem. Schlecker, Kiosk, Schuhladen, usw.

Die geplanten Sortimente incl. deren Beschränkungen sind noch sehr unklar, diese müssen deutlich erklärt werden. Sind die genannten 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. oder exkl. dem Bäcker, der Getränkeabteilung und der Drogerieabteilung?

Die Auswirkungen auf den Dorfplatz sind hier falsch dargestellt; die Realität sieht doch heute schon anders aus.


---

...2

**Zum Schallgutachten; hier: Lärmtechnische Untersuchung von Fa. nts, Münster, v. 13.04.2015; Auftraggeber Stroetmann**

Als Verwalter der Objekte Bruchstraße 14 und 16 mit 6 Wohnungen für Familien interessiert und dringend nachfolgendes:

Zu prüfen ist: S. 5, Tab. 1a, Richtwerte der zulässigen Immissionen, handelt es sich hier um ein allgemeines oder reines Wohngebiet (diese Info fehlt hier ganz)? Dann gelten nämlich nicht die 55/40 dB(Tag/Nacht) sondern die strengeren 50/35 dB als Grundlage.

Die Schallwerte sind im Vergleich zum neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße (vergleichbar wegen der Größe) ähnlich. S. 8, Schallwerte des Parkplatzes fehlen! Dringend nachreichen.

Der Standort der Einkaufswagen-Box muss noch exakt festgelegt werden, da von hier hohe Schallwerte ausgehen.

Am Haus Bruchstraße 14+16 liegt ein sehr hoher ermittelter Schallwert (55,7 dB) vor, dieser Wert liegt jetzt schon über den Richtwerten. Da das Verkehrsgutachten unserer Meinung nach von zu wenigen Kunden-KFZ ausgeht (sh. weiter unten) dürfte der Wert noch höher werden.

Wir bitten zu beachten: die Öffnungszeiten sind lt. Gutachten bis max. 21.30 Uhr empfohlen, dieses sollte festgeschrieben werden. Die Einkaufswagen müssen eingehaust werden, Metallwagen sind nicht zulässig, dieses ebenfalls festschreiben.

**Zum Verkehrsgutachten; hier Verkehrstechnische Untersuchung von Fa. Nts, Münster v. 19.03.2015; Auftraggeber Stroetmann**

Die Verkehrsbelastung an der Bruchstraße liegt lt. Gutachten bei ~ 5.700 Kfz, dies scheint vergleichbar mit dem neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße.

Ein Sonderfall ist hier an der Bruchstraße aber der Schulweg der Grundschüler, der direkt am geplanten Gebäude vorbei führt. Zu den Zahlen kann ich keine genaue Aussage machen, wundere mich aber über die nur 12 bzw. 10 gezählten Radfahr-Kinder. M. E. sind das deutlich mehr.

Große Abweichungen stelle ich fest auf Seite 9, die PKW-Zahlen sind deutlich niedriger gerechnet als beim etwas kleineren neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße. Die Beschäftigungs- und Mitarbeiter-Fahrten fehlen hier komplett, das sind beim K+K mal eben 66.



...3

Das Gutachten geht hier von einer Kundenanzahl von 1.064 am Tag aus. Man unterstellt dann einen PKW-Anteil von 80 %, d. h. 20 % der Kunden kommen zu Fuß/mit dem Rad. Ist das realistisch? Meine Beobachtungen zeigen schon heute einen höheren Anteil PKW auf.

Dann unterstellt das Gutachten einen PKW-Besetzungsgrad von 1,5 (diesen gibt es beim K+K-Gutachten überhaupt nicht!), d. h. die 80 % Kunden kommen mit je 1,5 Personen pro PKW. Das glaube ich gar nicht, das ist für Lette unrealistisch. Dadurch sinkt der errechnete PKW-Wert auf 567 PKW pro Tag. Aber es fehlen auch die Anzahlen der Fahrten. Pro Kunde eine Hin- und Rückfahrt macht schon 1.134 Fahrten plus die Beschäftigungs- und Mitarbeiter-Fahrten von angenommenen 66 ergibt 1.200 Fahrten. Beim neuen K+K wurden ca. 1.500 Fahrten bei weniger Fläche ermittelt. Hier muss die Berechnungsgrundlage erklärt werden.

Eine Abbiegespur wurde daher für den K+K dringend empfohlen, die ja dann auch realisiert wurde. Man unterstelle mal, dass der neue Edeka auch nicht weniger Umsatz plant als der neue K+K, also dürften die höheren Zahlen ja wohl passen.

Die geplante Zu- u. Ausfahrt an der Bruchstraße halten wir für sehr ungünstig, da nur ca. 50 Meter östlich der Mühlenweg (Zur Windmühle?) schon besteht; dieser müsste nur etwas breiter ausgebaut werden, zumal er als Ausfahrt für die LKW für Edeka genutzt werden muss.

Weiterhin muss dann dort noch eine Rechtsabbiegespur eingeplant werden, wie auch immer das dann passen würde.

Wenn es bei der Ausfahrt der PKW vom Edeka einen Rückstau geben sollte, werden die Fahrer bestimmt versuchen, schneller über den Mühlenweg raus zu kommen, dies beeinträchtigt den gesamten Verkehrsfluss und gefährdet dann zusätzlich die Radfahrer.

Schwierig dürfte auch die Ausfahrt von den Garagen/Parkplätzen unserer Häuser Bruchstraße 14+16 sein, da diese schon heute rückwärts aus der Ausfahrt fahren müssen, die Sichtlinie dort ist sehr beschränkt. Wenn dann noch die Ausfahrt Edeka direkt gegenüber hinzukommt, dürfte das dort gefährlich und sehr schwer werden, rückwärts raus zu fahren. Man möge das bitte bedenken.

Wir bitten um Prüfung und Erläuterung zu unseren Fragen. Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Stadt Coesfeld

60-Bauplanung-Bauordnung-Verkehr

48653 Coesfeld

Stadt Coesfeld  
20. April 2015  
Anlg.

Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches

Grundstück [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren!

**Antrag**

Der zentrale Versorgungsbereich für Lette soll neu festgelegt werden. Sollte es zu einer Festlegung des Versorgungsbereiches (wie in der Abgrenzungsempfehlung vorgeschlagen) kommen ~~sollte~~, beantrage ich hiermit auch mein Grundstück in den Versorgungsbereich aufzunehmen.

**Begründung:**

Mein Grundstück [REDACTED] befindet sich laut Abgrenzungsempfehlung in einer absoluten Insellage mit der ich mich nicht einverstanden erklären kann und will.

Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

[REDACTED]

---

---

---

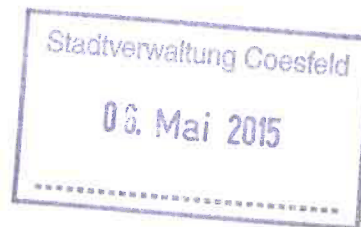
---

Übergabebestätigung

Hiermit bestätigen wir, die Stadt Coesfeld, das wir den Eingabescheid zum Bebauungsplan 133 Edeka Neubau in Coesfeld Lette entgegengenommen haben.

Coesfeld, 06.05.2015

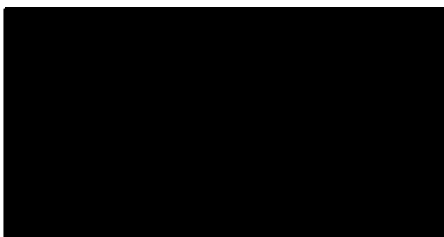
Stadt Coesfeld  
Postfach 18 43  
48638 Coesfeld



Unterschrift / Stempel

i.A. Schwering

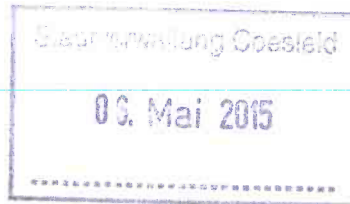
Für die Anlieger und Eigentümer der Häuser / Wohnungen





An die Stadt Coesfeld

Coesfeld 05.05.2015



Baudezernat  
Herr Schmitz

Betr. BV Neubau Edeka Markt im Ortsteil Lette, Nahversorgungszentrum

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir durch den Marktneubau an der Bruchstraße direkt betroffenen Anrainer vom [REDACTED] führen machen von unserem Recht des Einspruchs Gebrauch und fordern Sie hiermit gleichzeitig zur Stellungnahme der aufgeführten Punkte auf.

**Allgemeines:**

- Sind die genannten 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. oder exkl. Bäcker / Getränkeabteilung / Drogerieabteilung?

**Schallgutachten/ Geräuschemissionen;**

**Lärmtechnische Untersuchung von seitens Fa. Firma Stroetmann, Münster, vom 13.04.2015; Auftraggeber**

- Zu prüfen ist: S. 5, Tab. 1a, Richtwerte der zulässigen Immissionen, handelt es sich hier um ein **allgemeines oder reines Wohngebiet?**

- Zu prüfen ist S 8, die Schallwerte sind im Vergleich zum neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße (vergleichbar wegen Größe) ähnlich. Die Schallwerte des Parkplatzes fehlen im Gutachten .

- Standort Einkaufswagen-Box muss vorher exakt festgelegt werden, da von hier hohe Schallwerte ausgehen.

- Fehler auf Seite 13, Fa. Krampe hat in der Erntezeit 24 Stunden p. Tag Betrieb und Anlieferung, das wurde nicht berücksichtigt.

- Am Haus Bruchstraße 14+16 liegt ein hoher Schallwert (55,7 dB) an, der jetzt schon über den Richtwerten liegt. Da das Verkehrsgutachten von zu wenigen KFZ ausgeht (s.unten) dürfte der Wert noch steigen.

- Da die Öffnungszeit bis max. 21.30 Uhr empfohlen wird, müssen die Einkaufswagen eingehaust werden, Metallwagen sind nicht zulässig. Festschreiben!

- Die separate Fleischanlieferung ist kritisch ohne Einhausung, wieso wird wenn nur die Warenanlieferung eingehaust



## Verkehrsgutachten:

### Verkehrstechnische Untersuchung von Fa. Nts, Münster v. 19.03.2015; Auftraggeber Firma Stroetmann

- Die Verkehrsbelastung an der Bruchstraße liegt lt. Gutachten bei ~ 5.700 Kfz, dies scheint vergleichbar mit dem neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße.
- Ein Sonderfall ist hier an der Bruchstraße aber der Schulweg der Grundschüler, der direkt am geplanten Gebäude vorbei führt. Es sind im Gutachten 12 bzw. 10 gezählte Radfahr-Kinder aufgeführt, stimmt diese Zahl? Bitte Klärung Abbdg. 5, Seite 8. Der aufgeführte Schulweg aus dem Gutachten stimmt nicht mit der Realität überein. Der von den Kindern benutzte Mühlenweg an Mühle Krampe vorbei, ist dort nicht aufgeführt.
- Abweichungen der PKW-Zahlen auf Seite 9 prüfen, diese sind deutlich niedriger gerechnet als beim etwas kleineren neuen K+K Coesfeld, Daruper Straße. Die Beschäftigungs- und Mitarbeiter-Fahrten fehlen hier komplett, das sind beim K+K mal eben 66.
- Das Gutachten geht hier von einer Kundenanzahl von 1.064 am Tag aus. Man unterstellt dann einen PKW-Anteil von 80 %, d. h. 20 % der Kunden kommen zu Fuß, mit dem Rad, LKW / Moped / Motorroller / Motorräder/ ist das realistisch ?
- Es wird ein PKW-Besetzungsgrad von 1,5 (diesen gibt es beim K+K-Gutachten überhaupt nicht) unterstellt, d. h. die 80 % Kunden kommen mit je 1,5 Personen pro PKW. Dadurch sinkt der errechnete PKW-Wert auf 567 PKW pro Tag. Aber es fehlen die Anzahlen der Fahrten, pro Kunde eine Hin- und Rückfahrt macht schon 1.134 Fahrten zuzüglich der Beschäftigungs- und Mitarbeiter-Fahrten von ca. 66(K&K) ergibt 1.200 Fahrten! Beim neuen K+K wurden ca. 1.500 Fahrten bei weniger Fläche ermittelt.
- Eine Abbiegespur am neuen K&K wurde daher dringend empfohlen, dieses tun wir hiermit auch zum Mühlenweg
- Die geplante Zu- u. Ausfahrt an der Bruchstraße halten wir so für ungünstig, da nur ca. 50 Meter östlich der Mühlenweg (Zur Windmühle?) schon eine Ausfahrt besteht; müsste diese nur etwas breiter ausgebaut werden, zumal diese als Ausfahrt für die LKW für Edeka genutzt werden muss.
- Ausfahrt von den Garagen/Parkplätzen der Häuser Bruchstraße 14+16. Diese fahren schon heute rückwärts aus der Ausfahrt, die Sichtlinie dort ist sehr beschränkt. Wenn dann noch die Ausfahrt Edeka direkt gegenüber hinzukommt, dürfte das dort gefährlich und sehr schwer werden