

Einzelhandelskonzept für die Stadt  
Coesfeld – Teilfortschreibung  
„Nahversorgung in Lette“

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts –  
Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lette

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
Torben Döring M.Sc.  
Julian Krause M.Sc.

Dortmund, 31. Juli 2015

---



Im Auftrag der

Stadt Coesfeld

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11

**44263 Dortmund**

fon 0231.8626890

fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22

**76137 Karlsruhe**

fon 0721.14512262

fax 0721.14512263

Markt 9

**04109 Leipzig**

fon 0341.92723942

fax 0341.92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

---



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Strukturelle Ausgangslage der Nahversorgungssituation im Ortsteil Lette</b>	<b>3</b>
2.1 Methodische Grundlagen	3
2.2 Standortmerkmale sowie aktualisierte Angebots- und Nachfragestruktur des Nahversorgungszentrums Lette	3
2.3 Herleitung eines Entwicklungspotenzials der Nahversorgung in Lette	8
<b>3 Entwicklungsziele für Lette</b>	<b>10</b>
3.1 Entwicklungsziele des EHK Coesfeld (2011)	10
3.2 Aktuelle kommunale und stadtentwicklungspolitische Ziele	11
<b>4 Abgrenzungs- und Entwicklungsempfehlung für den ZVB NVZ Lette</b>	<b>13</b>
4.1 Standorteignung	13
4.2 Räumliche Entwicklungsperspektive	14
4.3 Analyse möglicher Folgewirkungen	15
4.4 Empfehlungen zur zukünftigen räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lette als zentraler Versorgungsbereich	18
4.5 Empfehlungen zu planungsrechtlichen Aspekten	20
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I

## Abkürzungsverzeichnis

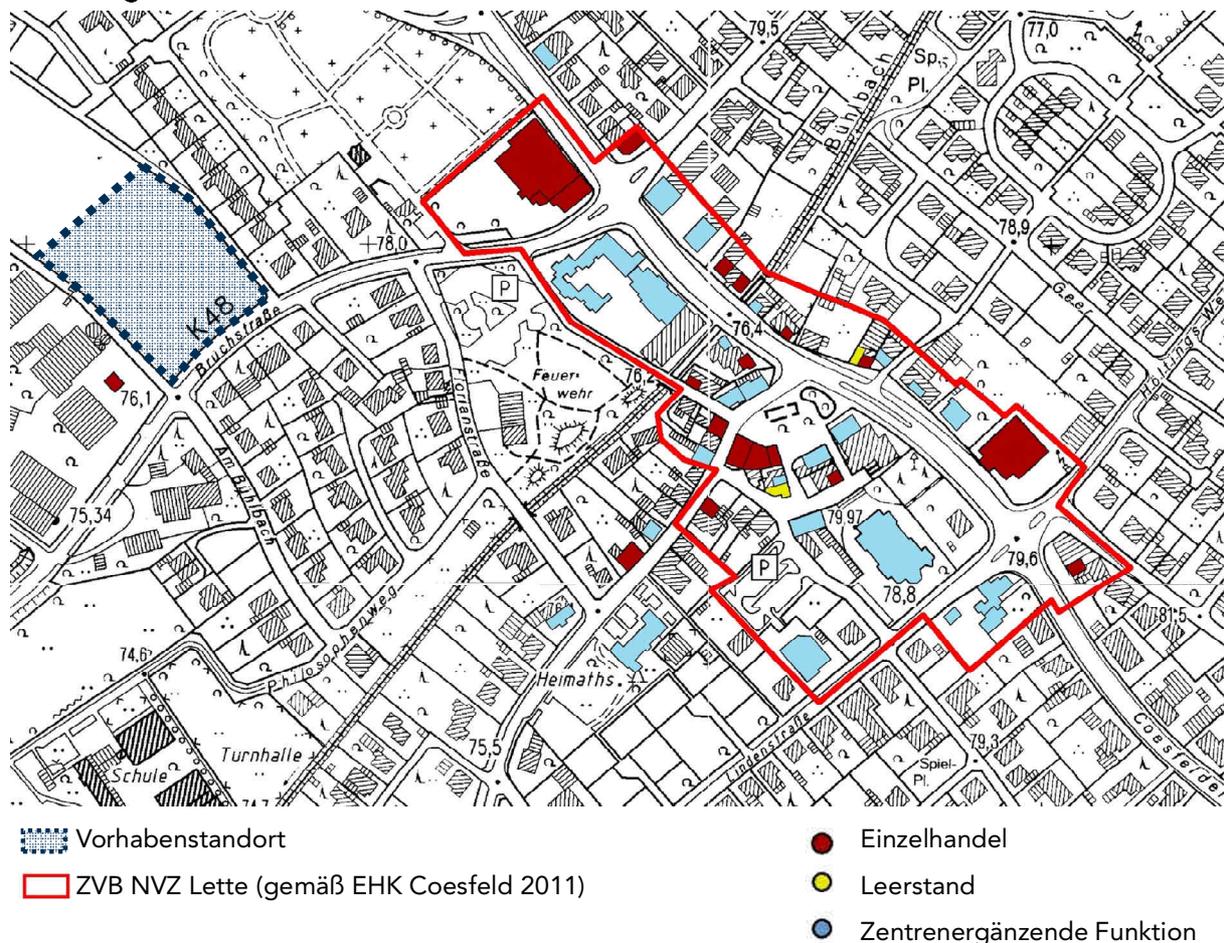
Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH.	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S. v.	.....	im Sinne von
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Coesfeld plant, die Nahversorgung im Ortsteil Lette zu sichern und zukunftsfest weiterzuentwickeln. In diesem Zuge wurde durch die Stadt Coesfeld ein Ratsbeschluss zur Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarkts am Standort Bruchstraße gefasst. Die Fa. Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG plant deshalb die kontrollierte Schließung des in Lette ansässigen Lebensmittelvollsortimenters Edeka (rd. 840 m<sup>2</sup> VKF) und die Neuansiedlung eines Edeka-Markts am Standort Bruchstraße mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> VKF.

Der in Rede stehende Vorhabenstandort befindet sich an der Bruchstraße außerhalb des gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Coesfeld (2011) (im Folgenden EHK Coesfeld (2011) abgekürzt) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum (NVZ) Lette in einer Entfernung von rd. 150 m zum derzeitigen Standort des Edeka-Markts (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 1: Vorhabenstandort im Ortsteil Lette



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2011, S. 60.

Der in Rede stehende Planstandort wird nach Auskunft der Fa. Stroetmann und der Stadt Coesfeld aufgrund der fehlenden Flächenoptionen innerhalb des ZVB NVZ Lette sowohl

stadtentwicklungspolitisch als auch seitens der Bezirksregierung als denkbare Option für eine moderne Lebensmittelmarktentwicklung angesehen. Voraussetzung dafür ist:

- Der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens sowie seiner Vereinbarkeit mit den kommunalen Rahmenbedingungen (EHK Coesfeld (2011)).<sup>1</sup>
- Die Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Lette und somit die partielle Fortschreibung des EHK Coesfeld (2011).

Stadt + Handel wurde angefragt, die Anpassung des ZVB NVZ Lette fachlich zu überprüfen und – sofern eine Neuabgrenzung möglich erscheint – diese zu begründen. Im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung erfolgt deshalb:

- eine Darstellung der derzeitigen Nahversorgungssituation in Lette sowie daraus ableitbare Handlungserfordernisse und Entwicklungspotenziale,
- eine Auswirkungsanalyse der mit der neuen Abgrenzung ermöglichten Neuansiedlung des Edeka-Markts auf den ZVB,
- die Empfehlung einer zukünftigen räumlichen Abgrenzung des ZVB NVZ Lette sowie
- die Darstellung von Empfehlungen zu planungsrechtlichen Aspekten, die relevant für die Abgrenzung des ZVB NVZ Lette sind.

---

<sup>1</sup> Der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens sowie seiner Vereinbarkeit mit den kommunalen Rahmenbedingungen (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Coesfeld (2011)) erfolgt in einem separaten Verträglichkeitsgutachten des in Rede stehenden Planvorhabens.

## 2 Strukturelle Ausgangslage der Nahversorgungssituation im Ortsteil Lette

### 2.1 Methodische Grundlagen

Für die vorliegende Teilfortschreibung fand im März 2015 eine Bestandserhebung sämtlicher relevanter Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Coesfeld und in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld eine Aktualisierung des 2009 im Rahmen der Erarbeitung des EHK Coesfeld (2011) erfassten Datenbestands statt. Folgende Strukturen wurden als relevant im Sinne der vorliegenden Untersuchung definiert:

- Sämtliche Einzelhandelsstrukturen sowie zentrenergänzende Funktionen im ZVB NVZ Lette und angrenzenden Siedlungsbereichen.
- Sämtliche Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- oder Randsortiment, die im ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld verortet sind.
- Weitere strukturprägende Betriebe (Einzelhandelsbetriebe mit > 200 m<sup>2</sup> VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) in Coesfeld und in relevanten Umlandkommunen Coesfelds (Dülmen, Nottuln, Reken).

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts<sup>2</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung.

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern für das Jahr 2015 für den Untersuchungsraum und auf den Einwohnerzahlen vom Landesamt für Datenaufbereitung und Statistik NRW (IT NRW) (Stand 31.12.2013).

### 2.2 Standortmerkmale sowie aktualisierte Angebots- und Nachfragestruktur des Nahversorgungszentrums Lette

*„Das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich im Ortsteil Lette, in rund sechs Kilometer Entfernung zum Innenstadtzentrum Coesfeld. Das Nahversorgungszentrum liegt an der Coesfelder Straße sowie südlich der Bruchstraße und schließt den Alten Kirchplatz mit ein. Über die Haltestelle Lette Ortsmitte ist das Nahversorgungszentrum an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, die Busverbindungen bilden einen Anschluss an den Bahnhof in der Kernstadt Coesfeld. Des Weiteren ist eine Anbindung an das Innenstadtzentrum Coesfeld sowie nach Dortmund und Enschede über den Bahnhof der Deutschen Bahn (Haltepunkt: Lette) gegeben.*

---

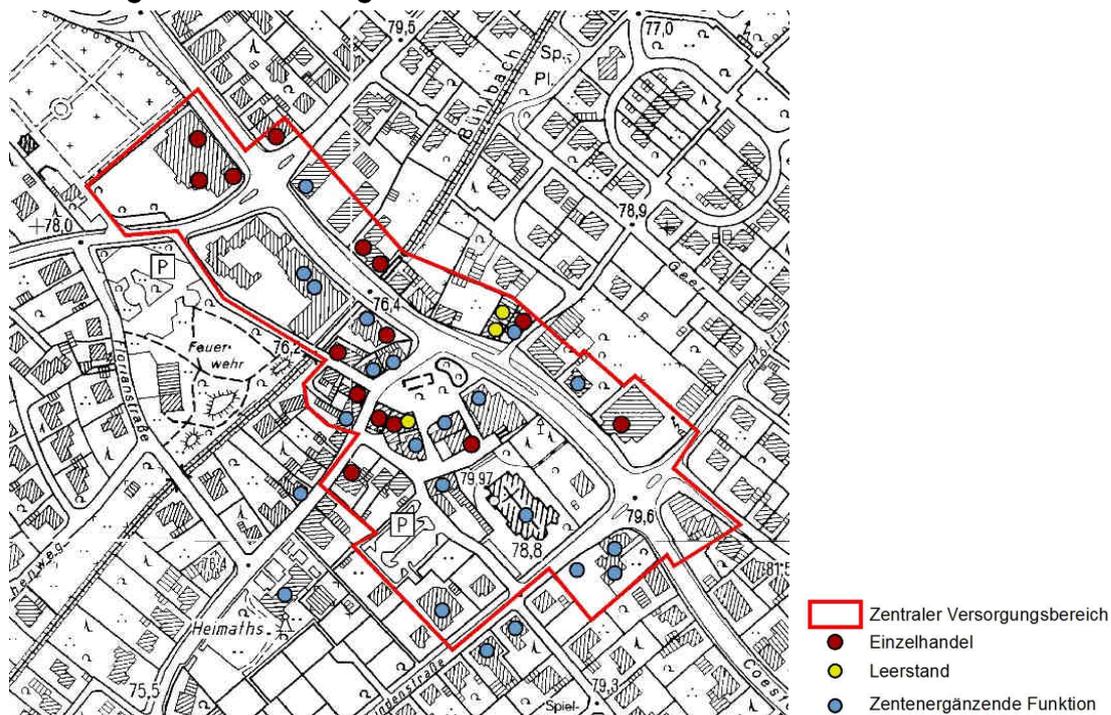
<sup>2</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

*Neben Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es im Nahversorgungszentrum Lette eine Sparkasse, eine Volksbank, öffentliche Einrichtungen (u. a. Kirche St. Johannes) sowie gastronomische Angebote. In unmittelbarer Umgebung schließen sich überwiegend Wohnnutzungen an.“*

(Stadt + Handel 2011, S. 59).

Aktuell sind 15 Einzelhandelsbetriebe sowie 18 ergänzende Funktionen (insb. Gastronomiebetriebe, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z. B. Frisör, Reisebüro, Kosmetikstudio etc.)) im NVZ Lette verortet. Davon ist mit dem in Rede stehenden Edeka-Markt ein Betrieb als strukturprägender Lebensmittelanbieter zu qualifizieren, der als Magnetbetrieb wesentlich für die regelmäßigen Frequenzen verantwortlich ist und maßgeblich zur Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums beiträgt. Dieser Markt stellt sich jedoch aktuell aufgrund der begrenzten Verkaufs- und Stellplatzfläche als nicht marktgängig dar. Darüber hinaus stehen aktuell 3 Ladenlokale im NVZ Lette leer (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 2: Aktuelle Angebotsstruktur im ZVB NVZ Lette**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2015; ZVB-Abgrenzung gemäß EHK Coesfeld (2011); Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Folgende Tabelle stellt die aktuelle Angebotssituation sowie die Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen im NVZ Lette seit 2009 dar.

**Tabelle 1: Aktuelle Angebotssituation im NVZ Lette und deren Entwicklung seit 2009**

	2015			2009		
	Anzahl Betriebe	VKF in m <sup>2</sup> *	VKF in %	Anzahl Betriebe	VKF in m <sup>2</sup> *	VKF in %
Nahrungs- und Genussmittel**	5	1.410	rd. 61	7	1.500	rd. 58
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	5	300	rd. 13	6	440	rd. 17
mittelfristiger Bedarfsbereich	4	480	rd. 21	4	480	rd. 19
langfristiger Bedarfsbereich	1	140	rd. 6	1	150	rd. 6
<b>Gesamt***</b>	<b>15</b>	<b>2.330</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>2.570</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2015 und 2009.

\*Auf 10 m<sup>2</sup> gerundet, \*\* inkl. Getränke.

\*\*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Seit der Bestandserhebung 2009 ist bis heute demnach ein Rückgang um drei Betriebe sowie ein Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um rd. 240 m<sup>2</sup> festzustellen. Dies lässt sich insb. durch die Geschäftsaufgaben des Schlecker-Markts sowie eines Fleischers und eines Kiosks begründen.

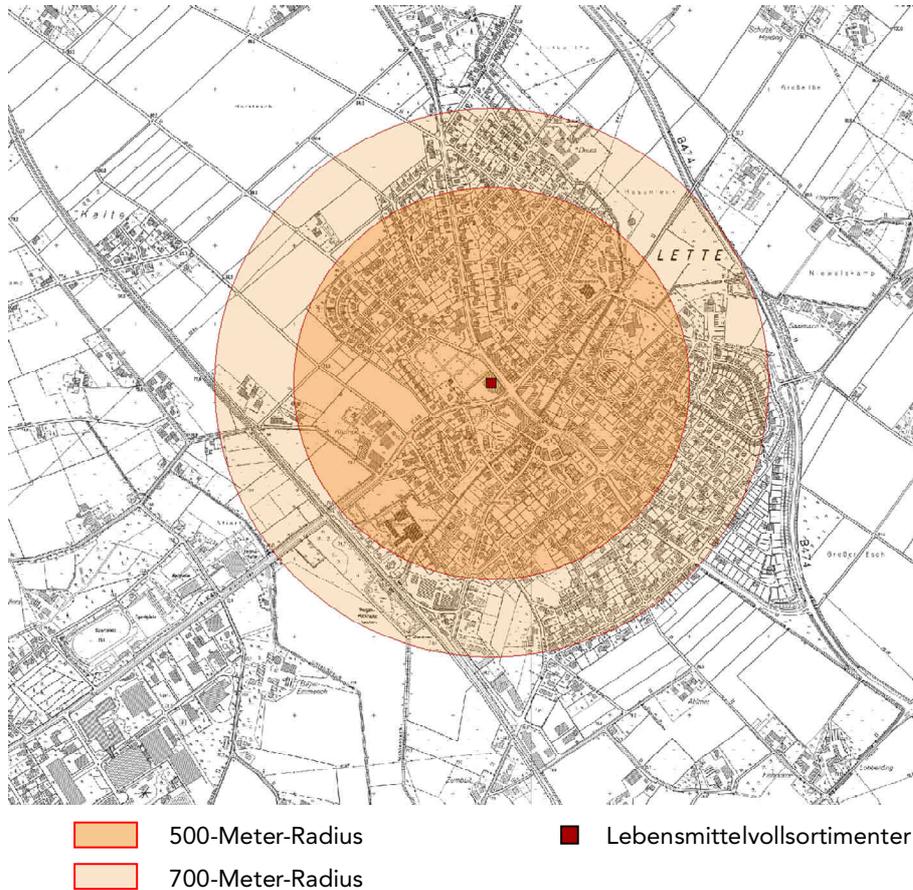
Aus städtebaulich-funktionaler Sicht ist das NVZ Lette demnach folgendermaßen zu bewerten:

*„Das Nahversorgungszentrum Lette ist anhand der Betriebsanzahl und des Verkaufsflächenbestands dem Innenstadtzentrum deutlich untergeordnet. Nichtsdestotrotz nimmt es für die Letter Bevölkerung eine wichtige Nahversorgungsfunktion wahr. Dies zeigt sich vor allem in der Angebotsstruktur, die überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich abdeckt. Aber auch Betriebe mit mittel- und langfristigen Angeboten ergänzen das örtliche Angebot, so dass insgesamt eine erweiterte Grundversorgung des Ortsteils Lette vorhanden ist. Als positiv hervorzuheben ist die hohe Zahl zentrenergänzender Funktionen, welche die Gesamtfunktionalität des Standorts deutlich fördern.“*

(Stadt + Handel 2011, S. 65).

Trotz der räumlichen Randlage des Edeka-Markts am nördlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs weist der aktuelle Edeka-Standort eine zentrale Lage im Ortsteil Lette auf. Somit wird gegenwärtig ein fußläufiges Nahversorgungsangebot für große Teile des Ortsteils Lette gewährleistet (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 3: Räumliche Nahversorgungssituation im Ortsteil Lette



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Die Nahversorgungsausstattung in Lette und somit die Funktionsstärke des NVZ Lette wird in der nachfolgenden Tabelle durch die Darstellung der Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in m<sup>2</sup> pro Einwohner quantifiziert.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Angebotsseitig werden neben den oben dargestellten Angebotsstrukturen im NVZ Lette auch die Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- oder Randsortiment in Lette, die außerhalb des ZVB NVZ Lette verortet sind, berücksichtigt.

**Tabelle 2: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lette**

Sortimente	Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner*	
	2015	2009
Nahrungs- und Genussmittel**	0,32	0,34

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 2015 und 2009; Einwohnerdaten: Stadt Coesfeld 2014.

\*Angebotsseitig werden neben den oben dargestellten Angebotsstrukturen im NVZ Lette auch die Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- oder Randsortiment in Lette, die außerhalb des ZVB NVZ Lette verortet sind, berücksichtigt.

\*\*inkl. Getränke.

Trotz der guten räumlichen Versorgungssituation kann die quantitative Angebotssituation demnach nur als mäßig bewertet werden. Die Ergebnisse der Einzelhandelerfassung dokumentieren eine Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,32 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner in Lette. Dies ist sowohl im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m<sup>2</sup> VKF) als auch im innerstädtischen Vergleich (Gesamtstadt Coesfeld: rd. 0,6 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel)<sup>4</sup> als unterdurchschnittlich zu qualifizieren. Hinsichtlich des Funktionserhalts des NVZ Lette und zur Stärkung der Nahversorgung im Ortsteil wird somit ein Handlungserfordernis deutlich.

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Insgesamt leben aktuell rd. 5.250 Einwohner im Ortsteil Lette.<sup>5</sup> Die Stadt Coesfeld verfügt derzeit über eine Kaufkraftkennziffer von rd. 100,8 (Bundesdurchschnitt = 100).<sup>6</sup> Diese liegt damit rd. 0,8 % über dem Bundesdurchschnitt. Für den Ortsteil Lette ergeben sich demnach folgende Kaufkraftwerte sowie die daraus abzuleitende Zentralität (vgl. nachfolgende Tabelle).

<sup>4</sup> Vgl. Stadt + Handel 2011, S. 67.

<sup>5</sup> Vgl. Stadt Coesfeld 2014.

<sup>6</sup> Vgl. IfH 2015.

**Tabelle 3: Kaufkraft, Umsatz sowie Zentralität in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel in Lette**

Sortimente	Kaufkraft in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro*	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel**	12,2	6,3	52

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2015; Kaufkraftdaten: IfH Köln 2015; Einwohnerdaten: Stadt Coesfeld 2014; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro p.a. gerundet;

\*Hinsichtlich der Umsatzwerte werden neben den oben dargestellten Angebotsstrukturen im NVZ Lette auch die Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- oder Randsortiment in Lette, die außerhalb des ZVB NVZ Lette verortet sind, berücksichtigt.

\*\*Inkl. Getränke.

Nachfrageseitig weist der Ortsteil Lette somit deutliche Kaufkraftabflüsse in der primär nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Aus den dargestellten Umsätzen der in Lette verorteten Betriebe sowie der verfügbaren Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kann die aktuelle Zentralität<sup>7</sup> im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für Lette mit rd. 52 % berechnet werden, wobei maximal rd. 10 % der Umsätze durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Ortsteils (z. B. durch Mobilitätseffekte<sup>8</sup> und Zufallseinkäufe) generiert werden dürften. Insgesamt ergeben sich somit deutliche Kaufkraftabflüsse aus Lette in die Kernstadt Coesfelds sowie die umliegenden Städte und Gemeinden.

Das quantitative nahversorgungsrelevante Angebot in Lette muss demnach als unterdurchschnittlich qualifiziert werden. Ein nicht unerheblicher Anteil der in Lette verfügbaren Kaufkraft fließt derzeit in den Hauptsiedlungskörper der Stadt Coesfeld sowie umliegende Kommunen (z. B. Dülmen) ab

## 2.3 Herleitung eines Entwicklungspotenzials der Nahversorgung in Lette

Perspektivisch ist eine 100 %-ige Bindung der im Ortsteil Lette verfügbaren Kaufkraft für das primär nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Insb. vor dem Hintergrund der gemäß EHK Coesfeld (2011) im Zentralsystem der Stadt hierarchisch untergeordneten Versorgungsfunktion des NVZ Lette ist aktuell und perspektivisch von Kaufkraftabflüssen im Sortiment Nahrungs-

<sup>7</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>8</sup> Der aktuelle Edeka-Standort liegt verkehrstechnisch gut angebunden an der Coesfelder Straße. Mitnahmeeffekte durch Pendlerverkehre (Coesfeld-Dülmen oder Coesfeld-Autobahn A43) sind somit zu erwarten.

und Genussmittel aus Lette insb. in den Hauptsiedlungsbereich der Stadt Coesfeld und nur geringfügig von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb Lette auszugehen.

Perspektivisch ist neben der in Rede stehenden Edeka-Neuansiedlung eine – baurechtlich denkbare – lebensmittelbezogene Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts möglich. Durch die Addition eines perspektivisch möglichen Umsatzes der Edeka-Neuansiedlung von rd. 4,9 – 5,1 Mio. Euro p.a. im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu den oben dargestellten aktuellen Umsätzen im Ortsteil Lette (vgl. Tabelle 3) ergibt sich ein rein rechnerischer perspektivischer Gesamtumsatz von max. rd. 11,4 Mio. Euro p.a. im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Lette ohne Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen und zu erwartenden geringeren Flächenleistungen beider Lebensmittelmärkte.<sup>9</sup>

Bei einer in Lette verfügbaren Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 12,2 Mio. Euro p.a. entspricht der dargestellte rechnerische sortimentspezifische Umsatz im Ortsteil Lette einer Abschöpfungsquote von rd. 93 % der lokal verfügbaren Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Auch unter Berücksichtigung dieser rein rechnerischen Abschöpfungsquote – welche unter Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen und zu erwartenden geringeren Flächenleistungen geringer ausfallen wird – liegt die Kaufkraftbindung im Ortsteil Lette demnach perspektivisch unter 100 %.

Diese Rechnung verdeutlicht demnach, dass die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur in Lette auch bei einem Verkaufsflächenausbau bzw. der damit einhergehenden ZVB-Erweiterung als noch angemessen für die Ortsteilversorgung bewertet werden kann.

---

<sup>9</sup> Dieser Rechenschritt stellt eine rechnerische Annäherung an mögliche perspektivische Umsätze im Ortsteil Lette bei Realisierung der in Rede stehenden Edeka-Ansiedlung inkl. einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Altstandorts dar. Ein realistischer Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Lette dürfte aufgrund von Umsatzumverteilungen innerhalb des Ortsteils sowie aufgrund von reduzierten Flächenleistungen des neuen Edeka-Markts sowie der lebensmittelbezogenen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts deutlich geringer ausfallen. Die Herleitung realistischer perspektivischer Umsätze erfolgt in einem separaten Verträglichkeitsgutachten des in Rede stehenden Planvorhabens.

## 3 Entwicklungsziele für Lette

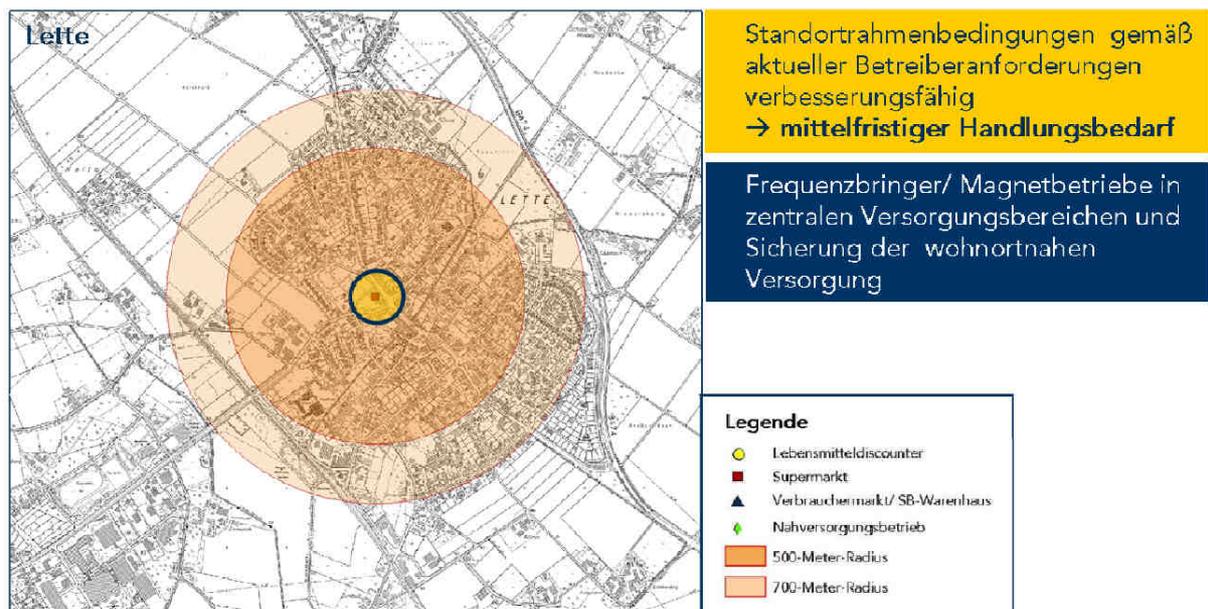
### 3.1 Entwicklungsziele des EHK Coesfeld (2011)

Das EHK Coesfeld (2011) trifft die im Folgenden genannten Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette:

*„Im Ortsteil Lette ist ein Lebensmittelsupermarkt angesiedelt, der durch seine Lage im Nahversorgungszentrum als wesentlicher Frequenzbringer für das Zentrum dient. Er sichert die Versorgung der Letter Wohnbevölkerung.“*

*Jedoch liegt die Verkaufsflächengröße des Betriebs unterhalb heutiger anbieterseitiger Größenforderungen. Zur Sicherung des aus fachgutachterlicher Sicht guten Standorts wird eine Erweiterung auf eine marktgerechte Größenordnung am Betriebsstandort sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) empfohlen.“*

Abbildung 4: Analyse der Nahversorgung im Ortsteil Lette



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010.

(Stadt + Handel 2011, S. 134).

## 3.2 Aktuelle kommunale und stadtentwicklungspolitische Ziele

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ziele des EHK Coesfeld (2011) beabsichtigt die Stadt Coesfeld, die Nahversorgung im Coesfelder Ortsteil Lette durch die Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts zu sichern und zukunftsfest weiterzuentwickeln:

*„Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten des [Edeka]-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. (...)*

*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.“*

(Stadt Coesfeld 2014, S. 4, 13).

Abbildung 5: Standortalternativen im Ortsteil Lette



Quelle: Stadt Coesfeld 2014, S. 14.

Sieben Alternativstandorte wurden für die auf die kontrollierte Schließung des Edeka-Markts folgende Neuansiedlung eines Vollsortimenters in Lette geprüft (vgl. Stadt Coesfeld

2014). Die Alternativstandorte 1, 2.2, 4 und 5 sind nach Ansicht der Stadt Coesfeld als städtebaulich nicht integriert und dementsprechend als nicht genehmigungsfähig zu betrachten. Die im ZVB NVZ Lette gelegenen und geprüften Alternativstandorte (Alternativstandorte 3 und 6) sind nachweislich nicht für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarkts geeignet (Widerspruch gegen das Freizeitkonzept Lette, diverse Nutzungskonflikte, Ablehnung der Bürgerschaft, mögliche Störung der Wohnruhe, betreiberseitiger Widerspruch etc.). Letztlich wurde der Standort Bruchstraße (Alternativstandort 2.1) als am besten geeigneter Alternativstandort identifiziert. Der politische Beschluss zur Entwicklung eines modernen und zukunftsfesten Lebensmittelmarkts am Standort Bruchstraße in Lette wurde schließlich am 25.9.2014 durch den Rat der Stadt Coesfeld gefasst.

Im EHK Coesfeld (2011) wird aufgrund der nicht mehr marktgängigen Betriebsstrukturen des Edeka-Markts im NVZ Lette ein mittelfristiger Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung in Lette identifiziert. Die Stadt Coesfeld hat diesen Handlungsbedarf eingehend geprüft und eine detaillierte Potenzialflächenanalyse im Ortsteil Lette zur Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts durchgeführt. Nach eingehender Analyse konnten keine Flächenpotenziale innerhalb des ZVB NVZ Lette identifiziert werden. Somit wurde ein politischer Beschluss zur Planung eines neuen Lebensmittelmarkts am bestgeeigneten Standort Bruchstraße gefasst.

## 4 Abgrenzungs- und Entwicklungsempfehlung für den ZVB NVZ Lette

Gemäß dem dargestellten Entwicklungspotenzial für die Nahversorgung, der stadtentwicklungspolitischen Zielvorgabe zur Sicherung und zukunftsfesten Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette sowie dem politischen Beschluss zugunsten des in Rede stehenden Vorhabenstandorts muss eine Anpassung der räumlichen Abgrenzung des ZVB NVZ Lette erfolgen, um im Zuge des in Rede stehenden Vorhabens sämtlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu genügen. Im folgenden Kapitel erfolgt daher die fachgutachterliche Prüfung einer Anpassung der Abgrenzung des ZVB NVZ Lette unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das bestehende NVZ Lette und seine Teillagen.

### 4.1 Standorteignung

Die Stadt Coesfeld hat bereits ein umfassendes Prüfverfahren möglicher Alternativstandorte für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarkts in Lette durchgeführt. Im ZVB NVZ Lette stehen nachweislich keine Erweiterungsflächen zur Verfügung. Die außerhalb des NVZ Lette verorteten Potenzialflächen sind größtenteils als städtebaulich nicht integriert und somit nicht genehmigungsfähig zu bewerten. Die Standortwahl seitens des Rats der Stadt Coesfeld zugunsten des Alternativstandorts Bruchstraße ist demnach aus fachgutachterlicher Sicht als plausibel zu erachten.

Im für Coesfeld relevanten Regionalplan Münsterland ist der in Rede stehende Vorhabenstandort und demnach das potenziell in den ZVB NVZ Lette zu integrierende Grundstück nur zum Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und zum Teil als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ausgewiesen (vgl. Bezirksregierung Münster 2014). Regionalpläne weisen allerdings grundsätzlich keine Parzellenschärfe auf. In Anbetracht der städtebaulich integrierten Lage des Standorts ist eine Zuordnung des Vorhabenstandorts zum ASB als plausibel zu bewerten.

Der in Rede stehende Vorhabenstandort ist rd. 150 Meter vom aktuellen Standort des in Rede stehenden Edeka-Markts und der Grenze des ZVB NVZ Lette entfernt. Aus fachgutachterlicher Sicht steht der Vorhabenstandort aufgrund der relativ geringen räumlichen Entfernung zur aktuellen Abgrenzung des NVZ Lette in einem städtebaulichen und fußläufig erlebbaren (rd. 2 Minuten fußläufige Zeit-Distanz) Zusammenhang mit den aktuellen Strukturen des ZVB NVZ Lette. Darüber hinaus besteht eine Sichtbeziehung sowie eine angemessene Anbindung für den Fuß- und Fahrradverkehr zwischen dem aktuellen Edeka-Standort und dem Vorhabenstandort.

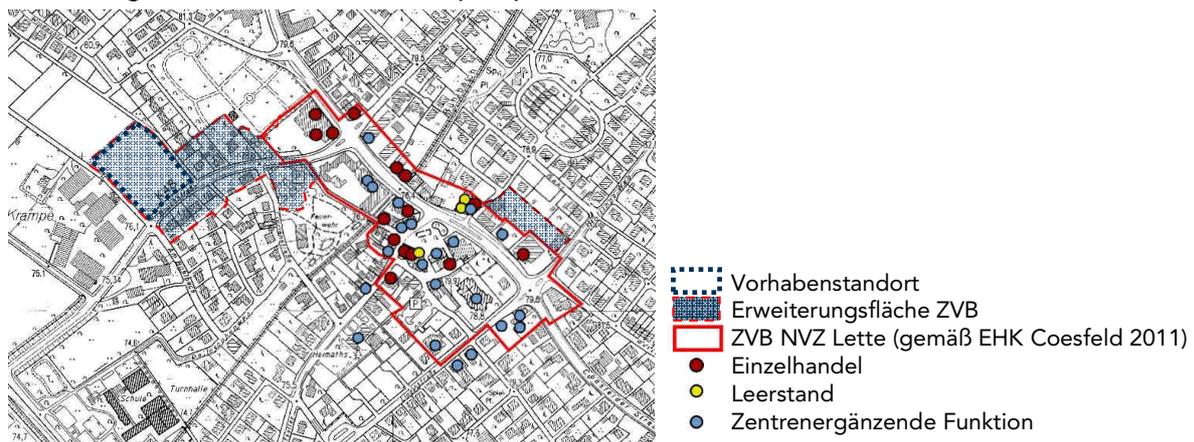
Aus fachgutachterlicher Sicht ist die in Rede stehende Entwicklungsperspektive der Nahversorgung in Lette sowie die Wahl des Standorts Bruchstraße zur Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarkts demnach als plausibel und zielführend im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette zu bewerten.

Im ZVB NVZ Lette stehen nachweislich keine Erweiterungsflächen zur Verfügung. Die Stadt Coesfeld hat somit den Beschluss für die Realisierung eines neuen Lebensmittelmarkts in Lette am Standort Bruchstraße gefasst. Aus fachgutachterlicher Sicht ist die Wahl des Standorts Bruchstraße zur Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarkts als plausibel und zielführend im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette zu bewerten.

## 4.2 Räumliche Entwicklungsperspektive

Ein politischer Beschluss zur Entwicklung eines modernen und zukunftsfesten Lebensmittelmarkts am Standort Bruchstraße in Lette wurde am 25.9.2014 durch den Rat der Stadt Coesfeld gefasst. Um sämtlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu entsprechen, muss in diesem Zuge der ZVB NVZ Lette räumlich angepasst werden. Die nachfolgende Abbildung stellt den ZVB NVZ Lette in seinem aktuellen Bestand und in seiner aus fachgutachterlicher Sicht zu empfehlenden zukünftigen räumlichen Ausdehnung<sup>10</sup> dar. Im Zuge der ZVB Anpassung wird neben der Integration des in Rede stehenden Vorhabenstandorts auch die Ausweitung der ZVB Abgrenzung auf die nördlich und südlich der Bruchstraße gelegenen Grundstücke sowie auf die Stellplatzflächen am Gemeindeplatz, die eine Verbindung des Vorhabenstandorts mit dem derzeitigen Edeka-Standort zulassen, empfohlen. Auf diese Weise wird die städtebauliche und funktional-räumliche Anbindung des Vorhabenstandorts an die bestehenden Zentrenstrukturen gestärkt. Außerdem werden die östlich des Dursty-Getränkemarkts im Südosten des ZVB liegenden Flächen in die zukünftige Abgrenzung integriert und stellen entsprechend Potentialflächen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen dar.

**Abbildung 6: ZVB NVZ Lette (Zielperspektive)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

<sup>10</sup> Vorbehaltlich der in Rede stehenden Neuansiedlung des Edeka-Markts am Standort Bruchstraße

### 4.3 Analyse möglicher Folgewirkungen

Im Folgenden werden mögliche Folgewirkungen der räumlichen Anpassung des ZVB NVZ Lette und der dadurch ermöglichten Schließung/Neuansiedlung des Edeka-Markts dargestellt und diskutiert, um die Konsistenz der oben dargestellten räumlichen Anpassung des ZVB NVZ Lette zu überprüfen.

#### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit**

Wie in Kapitel 2.3 dargestellt wurde, ist grundsätzlich ein Entwicklungspotenzial für zwei marktgängige Lebensmittelmärkte in Lette vorhanden. Demnach ist davon auszugehen, dass im Falle der Neuansiedlung des Edeka-Markts am Standort Bruchstraße und einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des derzeitigen Edeka-Standorts zwei Lebensmittelmärkte durch das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial tragfähig sind. Im Zuge der in Rede stehenden Entwicklung ist mit einer Rückbindung aktuell aus Lette abfließender Kaufkraft sowie leichten Kaufkraftzuflüssen von außerhalb Lette auszugehen. Diese Annahmen können als erstes Indiz für eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens betrachtet werden. Der detaillierte Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens sowie seiner Vereinbarkeit mit den kommunalen und landesplanerischen Rahmenbedingungen (EHK Coesfeld (2011) und LEP NRW) erfolgt in einem separaten Verträglichkeitsgutachten des in Rede stehenden Planvorhabens.<sup>11</sup>

Generell entspricht ein Lebensmittelmarkt mit modernen Betriebsstrukturen (marktgängige VKF-Größe, Stellplatzausstattung, Warendarbietung etc.) der Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums. Darüber hinaus ist durch die Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts am Standort Bruchstraße von einer funktionalen Sicherung und deutlichen Stärkung des NVZ Lette auszugehen. Durch die Realisierung des Planvorhabens und der damit einhergehenden Anpassung des ZVB NVZ Lette wird demnach einer mittel- bis langfristigen Betriebsaufgabe des Edeka-Markts an seinem derzeitigen Standort und einem damit zusammenhängenden Funktionsverlust des NVZ Lette vorgebeugt.

#### **Frequenzen**

Der aktuelle Standort des in Rede stehenden Edeka-Markts liegt zentral in Lette an der Coesfelder Straße, die als Hauptverkehrsachse des Ortsteils in Nord-Süd-Richtung verläuft. Der Markt ist dementsprechend sowohl fußläufig als auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) verkehrlich gut angebunden. Durch die Neuentwicklung am Standort Bruchstraße verlagert sich der perspektivische Standort des Edeka-Markts rd. 150 Meter in westlicher Richtung aus dem Zentrum des Ortsteils in Richtung des westlichen Ortsrands.

---

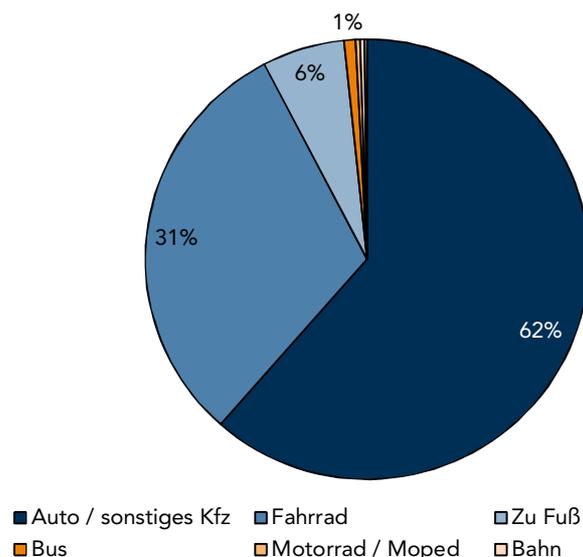
<sup>11</sup> Vgl. dazu: Stadt + Handel (2015): Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Coesfeld-Lette.

Der perspektivische Standort des Edeka-Markts liegt städtebaulich integriert, seine fußläufige Erreichbarkeit ist jedoch nur noch eingeschränkt als gut zu bewerten, da sich die Laufdistanz aus den östlich der Coesfelder Straße gelegenen Wohngebieten zum perspektivischen Standort im Vergleich zum aktuellen Standort vergrößert. Entsprechende Lauffrequenzen aus den Wohngebieten insb. östlich der Coesfelder Straße zum perspektivischen Standort des Edeka-Markts dürften somit im Vergleich zu den aktuellen Lauffrequenzen abnehmen.

In Coesfeld ist insb. das Fahrrad als wichtigstes nicht-motorisiertes Verkehrsmittel für die Erledigung der Nahversorgung zu qualifizieren (vgl. Abbildung 7). Die Anbindung des perspektivischen Edeka-Standorts für den Fahrradverkehr ist als gut zu bewerten. Die im Vergleich zum aktuellen Standort weniger zentrale Lage im Ortsteil Lette dürfte nur einen geringen Einfluss auf den Fahrradverkehr entfalten, da eine Vergrößerung der Fahrdistanz um rd. 150 Meter für den Fahrradverkehr – anders als für die fußläufige Erreichbarkeit – nur eine geringfügige Verschlechterung der Erreichbarkeit bedeutet. Frequenzverschiebungen im Fahrradverkehr sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Für den MIV ist der perspektivische Standort des Edeka-Markts durch die in Südwest-Nordost-Richtung verlaufende und die Coesfelder Straße kreuzende Bruchstraße verkehrlich gut angebunden. Für das zwischen dem Kreuzungsbereich Coesfelder Straße/Bruchstraße verlaufende Teilstück der Bruchstraße sind perspektivisch deutlich gesteigerte vorhabenbedingte KFZ-Frequenzen zu erwarten. Darüber hinaus sind kaum Veränderungen der KFZ-Frequenzen durch das in Rede stehende Vorhaben und die damit verbundene ZVB-Abgrenzung zu erwarten.

**Abbildung 7: Verkehrsmittelwahl beim nahversorgungsrelevanten Einkauf in Coesfeld**



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel 2011, S. 67.

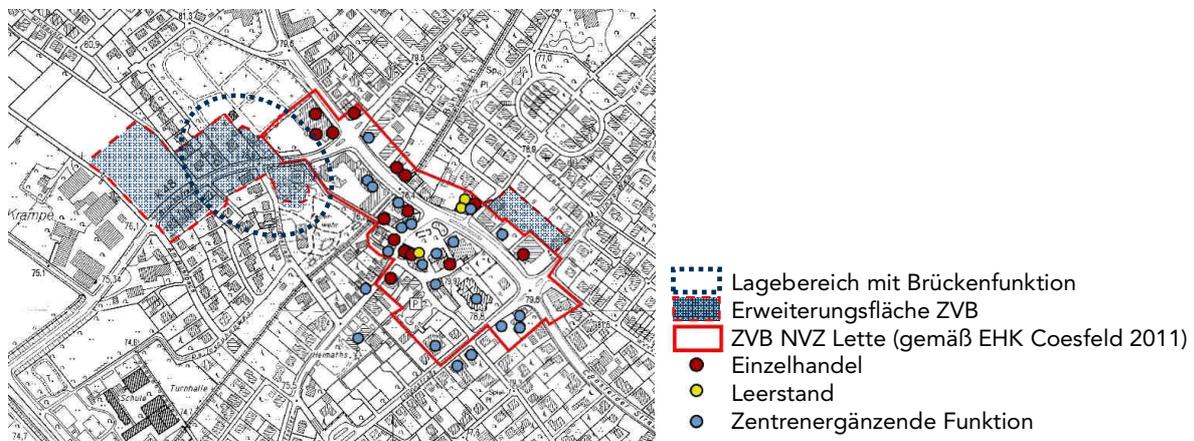
## Entwicklungsperspektiven der verschiedenen Lagebereiche im ZVB NVZ Lette

Als moderner Lebensmittelmarkt wird der in Rede stehende Edeka-Markt am neuen Standort Bruchstraße perspektivisch die Funktion des wichtigsten Magnetbetriebs im NVZ Lette übernehmen. Durch die Entwicklung des Edeka-Markts am Standort Bruchstraße wird demnach ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt im NVZ Lette am nordwestlichen Ende des perspektivischen ZVB geschaffen.

Die Entwicklung des derzeitigen Edeka-Standorts wird entscheidend durch die Nachnutzung des Standorts nach der kontrollierten Schließung des aktuellen Markts geprägt werden. Im Falle einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung dieses Standorts wird der gesamte nördliche Teil des NVZ Lette durch dann zwei Lebensmittelmärkte in räumlicher Nähe einen deutlichen Bedeutungsgewinn erfahren.

Um perspektivisch den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang zwischen dem Vorhabenstandort und dem aktuell noch durch den Edeka-Markt genutzten Standort stärken zu können, wird die Integration der Grundstücke nördlich und südlich der Bruchstraße zwischen Vorhabenstandort und aktuellem Edeka-Standort sowie der Stellplatzflächen am Gemeindeplatz in den ZVB NVZ Lette empfohlen. Dieser Lagebereich sollte perspektivisch eine Brückenfunktion zur Anbindung des Lagebereichs an den ZVB NVZ Lette übernehmen.

**Abbildung 8: Lagebereich mit Brückenfunktion zur Anbindung der Erweiterungsfläche an den ZVB NVZ Lette**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Der vorwiegend kleinteilig strukturierte und durch einen Funktionsmix aus Einzelhandel und sonstigen zentrenergänzenden Nutzungen geprägte südliche Lagebereich des NVZ Lette wird voraussichtlich kaum durch die in Rede stehende Neuansiedlung des Edeka-Markts am Standort Bruchstraße und die Anpassung des ZVB NVZ Lette beeinflusst werden. Auch derzeit sind die Betriebe dieses Lagebereichs relativ weit von dem frequenzerzeugenden Edeka-Markt entfernt, so dass der südliche Lagebereich auch derzeit nur eingeschränkt von Laufkundschaft des Edeka-Markts profitiert. Signifikante Frequenzveränderungen und da-

mit einhergehende positive oder negative Entwicklungsimpulse für diesen Lagebereich sind durch die Schließung des aktuellen Edeka-Markts und die Neuansiedlung am Standort Bruchstraße kaum zu erwarten.

Der südliche Lagebereich des ZVB NVZ Lette weist eine deutliche Prägung durch zentriergänzende Nutzungen (Kirche, Gastronomie, sonstige Dienstleistungen) auf und stellt zudem den historischen Ortskern des Ortsteils Lette dar. Ausgehend von der Bestandsstruktur ist dieser südliche Lagebereich demnach als faktischer Bestandteil des NVZ Lette zu bewerten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist demnach keine Herauslösung dieses Lagebereichs aus der ZVB-Abgrenzung zu empfehlen. Auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sollte die Bündelung von ergänzenden Nutzungen gesichert und die Entwicklung des Lagebereichs gestärkt werden. Darüber hinaus sind in diesem südlichen Lagebereich des ZVB keine größeren Potenzialflächen vorhanden, die Raum für weiteren, sodann für den ZVB in der Summe überdimensionierten Einzelhandel bieten würden.

Negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsperspektiven des ZVB NVZ Lette sowie die Frequenzentwicklungen sind durch die in Rede stehende Neuansiedlung des Edeka-Markts am Standort Bruchstraße sowie die damit einhergehende Anpassung des ZVB NVZ Lette nicht zu erwarten. Die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wird abschließend in einem separaten Verträglichkeitsgutachten bewertet.<sup>12</sup>

#### 4.4 Empfehlungen zur zukünftigen räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lette als zentraler Versorgungsbereich

Vor dem Hintergrund der dargestellten absehbaren Auswirkungen der räumlichen Anpassung des ZVB NVZ Lette kann aus fachgutachterlicher Sicht die folgende Abgrenzung des ZVB NVZ Lette empfohlen werden:

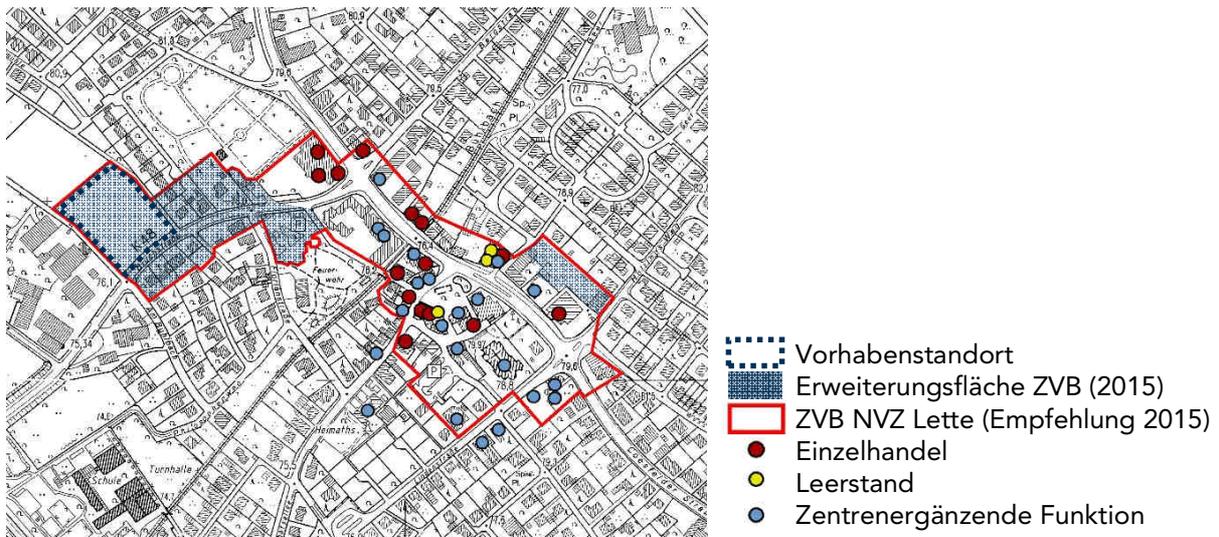
- Den nordöstlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs bilden die Parzellen der auf der nördlichen Straßenseite der Coesfelder Straße liegenden Nutzungseinheiten sowie die Parzelle des Lebensmittelsupermarktes nördlich der Bruchstraße.
- Im Nordwesten des zentralen Versorgungsbereichs bilden die Parzellen der auf der nördlichen Straßenseite der Bruchstraße liegenden Nutzungseinheiten sowie die Parzelle des perspektivisch hier verorteten Lebensmittelvollsortimenters den Abschluss des Nahversorgungszentrums Lette.
- Im Südwesten sind die Bereiche nördlich der Feuerwehr sowie angrenzend an den Alten Kirchplatz in die Abgrenzung integriert. Hier befindet sich der historische Ortskern Lettes.

---

<sup>12</sup> Vgl. dazu: Stadt + Handel (2015): Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Coesfeld-Lette.

- Aufgrund der guten Sichtbeziehung sind im Südosten die über den Kreuzungsbereich hinausgehenden baulichen Einheiten zwischen Coesfelder Straße und Wesselingstraße ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich integriert.
- Im Osten werden die zum Dursty-Getränkemarkt benachbart liegenden Flächen in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

**Abbildung 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette (Zielkonzept)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Stadt + Handel empfiehlt demnach, den Vorhabenstandort Bruchstraße sowie die Grundstücke nördlich und südlich der Bruchstraße zwischen Vorhabenstandort und dem derzeitigen Edeka-Standort im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des EHK Coesfeld (2011) vorbehaltlich der Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts am Vorhabenstandort Bruchstraße in den ZVB Nahversorgungszentrum Lette zu integrieren. Die östlich des Dursty-Getränkemarkts gelegenen Flächen werden zudem in die Abgrenzung des ZVB mit eingeschlossen und stellen entsprechend Potentialflächen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen dar. Die räumliche Abgrenzung ist demnach entsprechend der grafischen Darstellung in Abbildung 9 anzupassen.

Folgende Aspekte sind im Zusammenhang mit der empfohlenen Abgrenzung des ZVB NVZ Lette zu beachten:

- Aus fachgutachterlicher Sicht besteht einerseits Handlungsbedarf, um die Nahversorgung in Lette langfristig zu sichern und zukunftsfest weiterzuentwickeln. Andererseits besteht ein rechnerisches Entwicklungspotenzial für zwei marktgängige Lebensmittelmärkte in Lette.

- Die Ansiedlung des in Rede stehenden Edeka-Markts am Standort Bruchstraße sowie die damit einhergehende Anpassung des ZVB NVZ Lette entspricht den im EHK Coesfeld (2011) dargestellten Entwicklungszielen für den ZVB Lette und für die Nahversorgung in Coesfeld sowie aktuellen stadtentwicklungspolitischen Beschlüssen.
- Eine dem in Rede stehenden Vorhaben vergleichbare Neuansiedlung/Erweiterung eines Lebensmittelmarkts zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Lette innerhalb der aktuellen Abgrenzung des ZVB NVZ Lette ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale nachweislich nicht möglich.
- Der Vorhabenstandort Bruchstraße ist aus fachgutachterlicher Sicht als der am besten geeignete Standort für das in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben zu qualifizieren. Um die Einbindung des Standorts Bruchstraße in den ZVB NVZ Lette funktional zu stärken, wird die Einbeziehung der Grundstücke nördlich und südlich der Bruchstraße zwischen aktuellem und perspektivischem Edeka-Standort sowie der Stellplatzflächen am Gemeindeplatz empfohlen.
- Die östlich des Dursty-Getränkemarkts gelegenen Flächen werden in die Abgrenzung des ZVB mit eingeschlossen und stellen entsprechend Potentialflächen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen dar.

## 4.5 Empfehlungen zu planungsrechtlichen Aspekten

### Empfehlungen zu städtebaulich-funktionale Aspekten

Um perspektivisch den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang zwischen dem Vorhabenstandort und dem aktuell noch durch den Edeka-Markt genutzten Standort stärken zu können, wird die Integration der Grundstücke nördlich und südlich der Bruchstraße zwischen Vorhabenstandort und aktuellem Edeka-Standort sowie der Stellplatzflächen am Gemeindeplatz in den ZVB NVZ Lette empfohlen. Perspektivisch sollten nach Möglichkeit insb. die Erdgeschosslagen dieses Lagebereichs einer Handelsnutzung oder einer zentralergänzenden Nutzung zugeführt werden.

Des Weiteren sollte eine fußgänger- und fahrradfreundliche Wegebeziehung zwischen dem Vorhabenstandort und den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen insb. nördlich, östlich und südlich des Standorts geschaffen werden, um so den fußläufigen Einkauf bestmöglich gewährleisten zu können.

Bei der Realisierung des Planvorhabens sollte neben einer qualitativ hochwertigen und ansprechenden Gestaltung der Gebäude auch die städtebauliche Gestaltung der Neuentwicklung im Detail betrachtet werden. Durch die Anordnung des Gebäudekomplexes oder weiterer gestalterischer Elemente (z. B. Bäume) soll gewährleistet sein, dass ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zu den bestehenden Zentrenlagen hergestellt wird.

## Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung

Für den Lebensmittelmarkt wird die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO empfohlen. In diesem sollten die Verkaufsflächen und Sortimente des Lebensmittelmarkts – gemäß der verträglichen Verkaufsflächendimensionierungen<sup>13</sup> – begrenzt werden, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Coesfeld und den umliegenden Kommunen zu verhindern. Überdies sind auch die städtebaulichen Empfehlungen und Zielstellungen entsprechend bauleitplanerisch abzusichern.

Entsprechend ist die sortimentspezifische Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf max. 1.280 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

---

<sup>13</sup> Der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt in einem separaten Verträglichkeitsgutachten des in Rede stehenden Planvorhabens.



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort im Ortsteil Lette _____	1
Abbildung 2:	Aktuelle Angebotsstruktur im ZVB NVZ Lette _____	4
Abbildung 3:	Räumliche Nahversorgungssituation im Ortsteil Lette _____	6
Abbildung 4:	Analyse der Nahversorgung im Ortsteil Lette _____	10
Abbildung 5:	Standortalternativen im Ortsteil Lette _____	11
Abbildung 6:	ZVB NVZ Lette (Zielperspektive) _____	14
Abbildung 7:	Verkehrsmittelwahl beim nahversorgungsrelevanten Einkauf in Coesfeld _____	16
Abbildung 8:	Lagebereich mit Brückenfunktion zur Anbindung der Erweiterungsfläche an den ZVB NVZ Lette _____	17
Abbildung 9:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette (Zielkonzept) _____	19

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Aktuelle Angebotssituation im NVZ Lette und deren Entwicklung seit 2009 _____	5
Tabelle 2:	Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lette _____	7
Tabelle 3:	Kaufkraft, Umsatz sowie Zentralität in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel in Lette _____	8

### Literatur und sonstige Quellen

Bezirksregierung Münster (2014): Regionalplan Münsterland ([http://www.bezreg-muenster.de/startseite/Dez\\_32\\_Regionalplan-2012/Regionalplan\\_Muensterland/Zeichnerische-Darstellung/RPlan\\_Druck\\_Blatt\\_11.pdf](http://www.bezreg-muenster.de/startseite/Dez_32_Regionalplan-2012/Regionalplan_Muensterland/Zeichnerische-Darstellung/RPlan_Druck_Blatt_11.pdf))

IfH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln.

Stadt + Handel (2011): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld. Dortmund.

Stadt Coesfeld (2014): „Nahversorgungszentrum Bruchstraße“ in Coesfeld – Lette. Coesfeld.