

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
10.08.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	20.08.2015	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.08.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.08.2015	Entscheidung

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Erweiterung Nahversorgungszentrum Lette  
- Abwägung Anregungen und Bedenken  
- Beschluss Erweiterungsbereich**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, der Anregung der IHK Nord Westfalen zu entsprechen und die Abgrenzung des ZVB NVZ Lette zu erweitern.

Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, der Anregung der Bezirksregierung Münster zu entsprechen und die Abgrenzung des ZVB NVZ Lette zu erweitern.

Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, der Anregung der Bezirksregierung Münster zu entsprechen und die textliche Beschreibung der Abgrenzung des ZVB NVZ Lette umzuformulieren.

Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, die Hinweise der [Marcus Voss; Voss Immo-Verwaltung GmbH](#) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, die Einwände der [Marcus Voss; Voss Immo-Verwaltung GmbH](#) zurückzuweisen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Es wird beschlossen, der Anregung von [Frau Wölfel](#) zu entsprechen und das entsprechende Grundstück in die Abgrenzung des ZVB NVZ aufzunehmen.

Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Es wird beschlossen, die Hinweise der Anlieger und Eigentümer [der Häuser/Wohnungen Bruchstraße 3 - 16 und Vogelsberg 19, 17, 15, 13, 9](#) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 8:**

Das Nahversorgungszentrum Ortsteil Lette wird in der in der in der Anlage dargestellten räumlichen Abgrenzung Stand 31.07.2015 festgesetzt und der Erläuterungsbericht beschlossen.

### **Sachverhalt:**

Am 25.09.2014 erfolgt im Rat der einstimmige Beschluss (Vorlage 203/2014):

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.

Der Standort liegt nicht im „Nahversorgungszentrum Lette (ZVB)“ gemäß des 2011 beschlossenen Einzel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld, was planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung bzw. zur Einleitung eines Bauleitverfahrens für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist. Die Bezirksregierung Münster und die Industrie- und Handelskammer forderten, dass auf Grundlage eines Gutachtens und einer Beteiligung der Öffentlichkeit und relevanter Träger öffentlicher Belange geklärt werden sollte, ob das Nahversorgungszentrum Lette um den geplanten Standort erweitert werden kann. Sind die Auswirkungen der Erweiterung nach der Abwägung möglicher Anregungen oder Bedenken abschließend positiv nachgewiesen, sollte der Rat einen Beschluss über die Änderung des zentralen Versorgungsbereichs fassen.

Die Beschlüsse zur Beauftragung des Gutachtens der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lette, zur FNP-Änderung und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ erfolgten am 29.01.2015

Die Stadt hat das Büro Stadt+Handel, welches das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010/11 erarbeitet hat, beauftragt, die Erweiterung des Nahversorgungszentrums gutachterlich zu erarbeiten und die Verträglichkeit der Ansiedlung zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der Ansiedlung in der Region separat nachzuweisen.

Die Änderungsplanung des Nahversorgungszentrum Lette bedarf keines formalen Verfahrens, es sollte aber eine Beteiligung der Öffentlichkeit und wichtiger Träger öffentlicher Belange stattfinden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde daher zum einen in der Bürgerversammlung am 22.04.2015 auch die Erweiterung des ZVB umfassend erläutert und mit den Bürgern erörtert. Das Protokoll ist der Anlage beigefügt. Im weiteren Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange vom 30.05. bis 30.06.2015 konnten Anregungen und Bedenken eingebracht werden. Die Bezirksregierung Münster, die Industrie- und Handelskammer sowie die Handwerkskammer wurden gezielt zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung und deren Beschlussvorschläge über die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind den Anlagen zu entnehmen und unter Sachverhalte erläutert.

Im Grundsatz wurde seitens der IHK und der Bezirksregierung die Erweiterung des ZVB befürwortet. Aus der Öffentlichkeit kamen Bedenken, dass das Vorhaben den Dorfkern schwächen wird: einerseits sollte das Vorhaben daher aufgegeben werden, andererseits sollte der ZVB im Dorfkern aufgegeben werden. Hierzu sind Abwägungsvorschläge erarbeitet. Neben redaktionellen Klarstellungen und einigen inhaltlichen Änderungen ist gegenüber dem Entwurf Folgendes als Ergebnis aus dem Beteiligungsprozess hervorzuheben:

Der ZVB-Entwurf wird ergänzend um

1. die Grundstücke gegenüber des geplanten Lebensmittelmarktes entlang der Bruchstraße,
2. den Parkplatz des Gemeindeplatzes,
3. ein Grundstück an der Straße Vogelsberg und
4. Bereiche hinter dem Dursty-Markt Coesfelder Straße

erweitert, die für zukünftige Entwicklungen und Belebung des Dorfkerns (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) zur Verfügung stehen bzw. stehen sollen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist aber weiter im Einzelnen zu prüfen. Damit sind ergänzend Bereiche über der ursprünglich angedachten Erweiterung nördlich der Bruchstraße hinaus in die Aktualisierung gegenüber dem Stand 2011 einbezogen worden.

Der Abschlussbericht mit Stand 31.07.2015 mit den eingearbeiteten Abwägungsvorschlägen ist als Anlage zum Beschluss beigefügt.

Die 2011 beschlossenen Abgrenzungen und Grundsätze für den Ortsteil Coesfeld sowie die Coesfelder Sortimentsliste bleiben unberührt.

### **Sachverhalt zu 1:**

*„Das uns vorgelegte Konzept wurde bereits in einer Besprechung in Ihrem Hause – Mitte April 2015 – besprochen. Wir empfehlen 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.“*

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Lette wird erweitert, so dass der ZVB perspektivisch die beiden Straßenseiten der Bruchstraße zwischen Gemeindeplatz und Einmündung der Straße Am Bühlbach mit einschließt. Durch die Erweiterung des ZVB auf die gegenüberliegende Straßenseite kann perspektivisch die Anbindung dieses Lagebereichs mit dem gewachsenen Ortskern entlang der Coesfelder Straße gestärkt werden.

Die unbebauten Flächen hinter dem heutigen Dursty-Getränkemarkt (Coesfelder Straße 87) werden in die Abgrenzung des ZVB mit eingeschlossen und stellen entsprechend Potentialflächen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen dar.

### **Sachverhalt zu 2:**

*„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 Bruchstraße erfolgen kann*

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

Siehe Sachverhalt zu 1.

### **Sachverhalt zu 3:**

*„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.“*

Die textliche Beschreibung der Abgrenzung des ZVB NVZ Lette bzgl. seines südöstlichen Abschlusses wird folgendermaßen angepasst:

*„Aufgrund der guten Sichtbeziehung sind im Südosten die im Kreuzungsbereich liegenden baulichen Einheiten zwischen Coesfelder Straße und Wesselingstraße ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich integriert“.*

### **Sachverhalt zu 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. (...)*

*Unter Berücksichtigung des heutigen Bestands und der städtebaulichen Struktur entspricht dieser Bereich den Anforderungen an die Abgrenzung eines ZVB. (...)*

*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 ebenerdige 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 Auswirkungen auf den Dorfplatz sind hier falsch dargestellt; die Realität sieht doch heute schon anders aus. (...)*

*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?“*

Der bestehende Edeka-Markt ist aufgrund seiner vergleichsweise geringen Verkaufsfläche als nicht langfristig marktgängig zu bewerten. Um die Nahversorgung in Lette langfristig zu sichern, ist eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts zielführend. Am aktuellen Standort ist eine Erweiterung aus Platzmangel nicht möglich. Die Stadt Coesfeld hat sieben Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Lette geprüft. Der in Rede stehende Standort Bruchstraße wird sowohl von der Stadt Coesfeld als auch von Stadt + Handel als bestgeeigneter Standort (auch hinsichtlich der Lage) für das Vorhaben angesehen.

Aufgrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Rahmenbedingungen am aktuellen Edeka-Standort (rd. 840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eingeschränkte Stellplatzkapazitäten etc.) ist davon auszugehen, dass für die Variante einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung am ehesten Betreiber des sog. „Soft-Discounts“ (wie bspw. Penny-Markt, Norma oder Netto

Marken-Discount) für die Nachnutzung des Standorts in Frage kommen, da die Standortanforderungen dieses Betriebstyps bzw. dieser Betreiber noch am ehesten mit den genannten Standortstrukturen zu vereinbaren sind.

Die Ausweisung des Dorfplatzes als zentraler Versorgungsbereich bedingt jedoch keinen direkten Zwang zum Ausschluss von erdgeschossigen Wohnnutzungen. Prinzipiell ist es jedoch Zielstellung der Ausweisung eines ZVB, die Nutzungsdichte in den Erdgeschosslagen möglichst zu stärken.

Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen gegen vereinzelte Wohnnutzungen in Erdgeschosslage keine Bedenken zumal die Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale durchaus die Attraktivität des ZVB steigern kann.

Die angesprochenen Anpassungen beziehen sich demnach nicht auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts sondern auf den bestehenden Bebauungsplan des Dorfplatzes (Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss).

Die Gesamtverkaufsfläche des in Rede stehenden Edeka-Markts von 1.600 m<sup>2</sup> umfasst sämtliche Sortimentsgruppen und zudem die Vorkassenzone samt Verkaufsfläche des Backshops. Weitere sortimentsspezifische Festsetzungen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens formuliert, so ist die Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entsprechend der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens auf 1.280 m<sup>2</sup> VKF zu begrenzen.

Unter Berücksichtigung des heutigen Bestands und der städtebaulichen Struktur entspricht dieser Bereich den Anforderungen an die Abgrenzung eines ZVB.

Die Ausweisung des Dorfplatzes als zentraler Versorgungsbereich bedingt jedoch keinen direkten Zwang zum Ausschluss von erdgeschossigen Wohnnutzungen. Prinzipiell ist es jedoch Zielstellung der Ausweisung eines ZVB die Nutzungsdichte in den Erdgeschosslagen möglichst zu stärken.

Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen gegen vereinzelte Wohnnutzungen in Erdgeschosslage keine Bedenken zumal die Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale durchaus die Attraktivität des ZVB steigern kann.

Die angesprochenen Anpassungen beziehen sich demnach nicht auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts sondern auf den bestehenden Bebauungsplan des Dorfplatzes (Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss).

Die Gesamtverkaufsfläche des in Rede stehenden Edeka-Markts von 1.600 m<sup>2</sup> umfasst sämtliche Sortimentsgruppen und zudem die Vorkassenzone samt Verkaufsfläche des Backshops. Weitere sortimentsspezifische Festsetzungen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens formuliert, so ist die Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entsprechend der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens auf 1.280 m<sup>2</sup> VKF zu begrenzen.

*Zur weiteren Einordnung vgl. Stadt + Handel (2015): Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Coesfeld-Lette*

### **Sachverhalt zu 5:**

*„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.“*

Der vorwiegend kleinteilig strukturierte und durch einen Funktionsmix aus Einzelhandel und sonstigen zentrenergänzenden Nutzungen geprägte Dorfkern 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 Dorfkern auch derzeit nur eingeschränkt von Laufkundschaft des Edeka-Markts profitiert. Signifikante Frequenzveränderungen und damit 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.

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 in einem separaten Verträglichkeitsgutachten bewertet.

*Zur weiteren Einordnung vgl. Stadt + Handel (2015): Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Coesfeld-Lette*

### **Sachverhalt zu 6:**

*„Beantragung um Aufnahme des Grundstücks Vogelsberg 19 in die Abgrenzung des ZVB Lette.“*

Das Grundstück Vogelsberg 19 wird in den ZVB NVZ Lette aufgenommen.

### **Sachverhalt zu 7:**

*„Sind die genannten 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. oder excl. Bäcker / Getränkeabteilung / Drogerieabteilung?“*

Die Gesamtverkaufsfläche des in Rede stehenden Edeka-Markts von 1.600 m<sup>2</sup> umfasst sämtliche Sortimentsgruppen und zudem die Vorkassenzone samt Verkaufsfläche des Backshops. Weitere sortimentspezifische Festsetzungen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens formuliert, so ist die Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entsprechend der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens auf 1.280 m<sup>2</sup> VKF zu begrenzen.

*Zur weiteren Einordnung vgl. Stadt + Handel (2015): Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Coesfeld-Lette*

Alle übrigen Anmerkungen der Anlieger richten sich an das Bauleitplanverfahren zu dem Planvorhaben

### **Anlagen:**

1. Protokoll Bürgerversammlung 22.04.2015
2. Stellungnahmen aus Beteiligung Öffentlichkeit und TÖB
3. Abschlussbericht Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Erweiterung Nahversorgungszentrum Lette 2015