

# Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Coesfeld-Lette

**Verfasser:**

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

Dortmund, 27. August 2015 (Druckfassung Oktober 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 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Vorhabenstandort / kommunale Ziele der Standortentwicklung</b>	<b>6</b>
3.1 Vorhabenstandort	6
3.2 Kommunale Ziele der Standortentwicklung	7
<b>4 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum</b>	<b>11</b>
<b>5 Übergeordnete angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum</b>	<b>13</b>
<b>6 Strukturelle Ausgangslage der Nahversorgungssituation im Ortsteil Lette</b>	<b>16</b>
6.1 Standortmerkmale ZVB Lette	16
6.2 Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtteil	19
<b>7 Annahmen zum Planvorhaben (in Varianten)</b>	<b>23</b>
<b>8 Auswirkungsanalyse</b>	<b>30</b>
8.1 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens	30
8.2 Landesplanerische Rahmenbedingungen: LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	38
8.3 Regionalplanerische Rahmenbedingungen: Regionalplan Münsterland	40
8.4 Kommunalplanerische Rahmenbedingungen: EHK Coesfeld (2011)	41
<b>9 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen</b>	<b>43</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	III

Die Verträglichkeitsanalyse hat inhaltlich den Stand 27. August 2015. Die hier vorliegende Druckfassung beinhaltet geringfügige redaktionelle Änderungen (Aufnahme Unterkapitel 8.3).

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BGF .....	Bruttogeschossfläche
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 in diesem Zusammenhang die Schließung des aktuell in Lette ansässigen Lebensmittelvollsortimenters Edeka und die Neuansiedlung eines Edeka-Markts am Standort Bruchstraße. In diesem Zuge ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 840 m<sup>2</sup> VKF auf 1.600 m<sup>2</sup> VKF geplant. Da das bestehende Baurecht am aktuellen Edeka-Standort weiterhin Bestand haben wird, kann eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandorts nicht ausgeschlossen werden.

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. Der in Rede stehende Planstandort wird sowohl stadtentwicklungspolitisch als auch seitens der Bezirksregierung als denkbare Option für eine moderne Lebensmittelmarktentwicklung angesehen<sup>1</sup>. Voraussetzung dafür ist:

- Der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens sowie seiner Vereinbarkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) mit den kommunalen Rahmenbedingungen.
- Die Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Lette und somit die partielle Fortschreibung des EHK Coesfeld (2011).

Die Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Lette wird im Rahmen des Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“<sup>2</sup> gesondert analysiert und eine entsprechende Neuabgrenzung des ZVB empfohlen. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird die Einbeziehung des in Rede stehenden Vorhabenstandorts in den ZVB NVZ Lette als gegeben vorausgesetzt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Coesfeld (2014): „Nahversorgungszentrum Bruchstraße“ in Coesfeld – Lette. Coesfeld.

<sup>2</sup> Vgl. Stadt + Handel 2015.

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebauliche und raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens sowie die Vereinbarkeit mit den kommunalen Rahmenbedingungen zu prüfen. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgt deshalb:

- Eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse des Planvorhabens in zwei Varianten (lebensmittelbezogene Nachnutzung und nicht-lebensmittelbezogene Nachnutzung der derzeitigen Edeka-Immobilie in Lette).
- Die landes- und regionalplanerische Einordnung des Planvorhabens gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bzw. Regionalplan Münsterland.
- Die Einordnung des Planvorhabens in die kommunalen Rahmenbedingungen des EHK Coesfeld (2011) sowie Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“ (2015).

## 2 Methodik

### Angebotsanalyse

Für das vorliegende Gutachten fand im März 2015 eine Bestandserhebung sämtlicher relevanter Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4) statt. Folgende Warengruppe wird angesichts der vorliegenden Plankonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage als primär untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (=zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß Coesfelder Sortimentsliste).

Für weitere Rand- oder Nebensortimente wie bspw. Drogeriewaren erfolgt – sofern im Rahmen der Bewertung von Relevanz – eine verbal argumentative Einordnung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Darstellung des Einzelhandelsbestands umfasst:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: alle strukturprägenden Angebotsstandorte (>300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) des untersuchungsrelevanten Sortiments im Untersuchungsraum,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Coesfeld: kompletter Bestand des untersuchungsrelevanten Sortiments im Haupt- und Nebensortiment (d. h. inkl. Lebensmittelhandwerk, sonstige kleinflächige Betriebe),
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche außerhalb Coesfelds: strukturprägende Anbieter des untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichs (im Sinne einer Worst Case Betrachtung).

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,

- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

## Nachfrageanalyse

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

## Umgang mit der angestrebten Betriebsschließung des bestehenden Edeka-Markts in Lette

### 1. Methodisches Vorgehen bei angenommener nicht-lebensmittelbezogener Nachnutzung des Altstandortes

Die sich ergebende Umsatzumverteilung unter Beachtung der Schließung des bestehenden Edeka-Markts ohne dessen lebensmittelbezogene Nachnutzung: Da der Vorhabenstandort Bruchstraße rd. 150 Meter entfernt des derzeitigen Edeka-Standorts im vom restlichen Stadtgebiet Coesfelds abgesetzten Ortsteil Lette liegt und im Zuge der Neuansiedlung eine Betriebsschließung des derzeitigen Edeka-Markts geplant ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Umverteilung der aktuellen Bestandsumsätze des Edeka-Markts an die Edeka-Neuansiedlung stattfinden wird. Die aktuellen Bestandsumsätze werden dementsprechend in der Berechnung der Umsatzumverteilungen berücksichtigt. Bewertungsrelevant ist demnach insbesondere die Differenz des künftigen Umsatzes gegenüber dem heutigen Umsatz.

### 2. Methodisches Vorgehen bei angenommener lebensmittelbezogener Nachnutzung des Altstandortes

In der zweiten Variante werden die absehbaren Umsatzumverteilungen des Edeka-Planvorhabens am Standort Bruchstraße gegenüber der Bestandssituation inkl. der Annahme einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Altstandortes dargestellt. Die Kaufkraftrückbindung im Untersuchungsraum wird in dieser Variante höher liegen, da sich insgesamt ein größerer VKF-Zuwachs im Untersuchungsraum ergibt und im Sinne dieser Worst Case Untersuchung Angebotsstrukturen im Discount- und im Vollsortiment geschaffen werden. Gleichzeitig fällt der für den geplanten Edeka-Markt erzielbare Planumsatz, aufgrund der höheren Wettbewerbsintensität, etwas geringer aus.

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher

Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (Moderate Case und Worst Case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

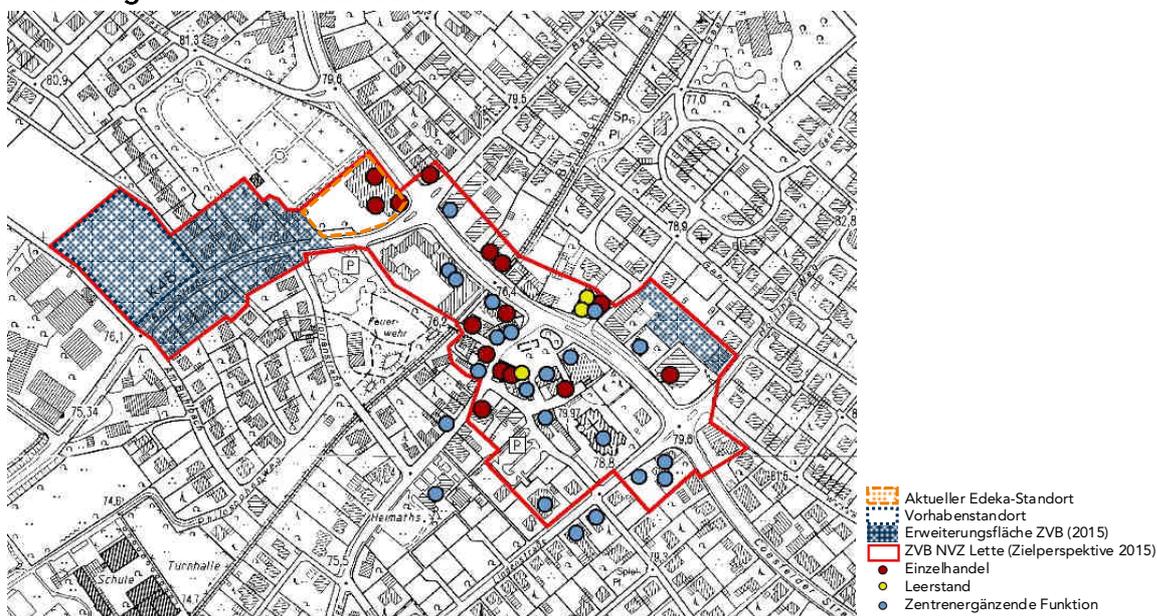
Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar, wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

## 3 Vorhabenstandort / kommunale Ziele der Standortentwicklung

### 3.1 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Lette in rd. 150 Meter Entfernung zum aktuellen Edeka-Standort. Gemäß Teilfortschreibung des EHK Coesfeld zur Neuabgrenzung des ZVB NVZ Lette<sup>3</sup> liegt der Vorhabenstandort innerhalb des ZVB NVZ Lette am nordwestlichen Rand des Nahversorgungszentrums. Begrenzt wird der Standort durch die Bruchstraße mit direkt anschließender Wohnbebauung im Süden, weitere Wohnbebauung im Osten, landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden sowie eine Hofstelle (mit untergeordneter Handelsnutzung) im Westen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 1: Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2015; Zentrenabgrenzung gemäß Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Coesfeld (2015); Kartengrundlage: Stadt Coesfeld und Openstreetmap 2015 (veröffentlicht unter ODbL).

Im für Coesfeld relevanten Regionalplan Münsterland ist der in Rede stehende Vorhabenstandort zum Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und zum Teil als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ausgewiesen (vgl. Bezirksregierung Münster 2014).

Mit ihrem Schreiben vom 17. Februar 2015 nimmt die Bezirksregierung Münster dazu folgendermaßen Stellung:

<sup>3</sup> Vgl. Stadt + Handel 2015.

*„Hinsichtlich der Abgrenzung von verschiedenen regionalplanerischen Bereichen, hier zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und allgemeinem Freiraum und Agrarbereich, hat die der Regionalplanung nachgelagerte Planungsebene einen Interpretationsspielraum, der sich aus der maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des Grenzverlaufs ergibt (...)*

*Natürliche Gegebenheiten, bereits vorhandene Infrastrukturen oder geografische Grenzen, die Hinweise auf einen etwaigen genauen Grenzverlauf ergeben, werden hier nicht erkannt. In den hiesigen Aufstellungsunterlagen zum Regionalplan Münsterland finden sich keine Informationen zu den in Rede stehenden Siedlungsbereichsabgrenzungen oder den Siedlungsbereichsabgrenzungen in Lette insgesamt.*

*Danach ist eine Änderung des Flächennutzungsplans ohne eine vorherige Änderung des Regionalplans vertretbar.*

*Eine Änderung des Regionalplans wird hier nicht mehr beabsichtigt.“*

In Anbetracht der Stellungnahme ist eine Zuordnung des Vorhabenstandorts zum ASB demnach gegeben.

Die Erschließung des Standortes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bruchstraße sowie im weiteren Verlauf über die Coesfelder Straße, die den Vorhabenstandort sowohl an das lokale Straßennetz sowie an den nördlich von Lette gelegenen Siedlungsschwerpunkt Coesfelds anbindet. Über die in fußläufiger Nähe gelegene Haltestelle Lette Ortsmitte ist der Vorhabenstandort an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Mehrere Buslinien bieten Anschluss an den Hauptsiedlungskörper Coesfelds sowie die Nachbarkommunen. Über den in rd. 500 Meter Entfernung gelegene Bahnhof Lette ist eine Verbindung in Richtung Enschede (Niederlande) und Dortmund gegeben.

## **3.2 Kommunale Ziele der Standortentwicklung**

### **Kommunale Entwicklungsziele des EHK Coesfeld (2011)**

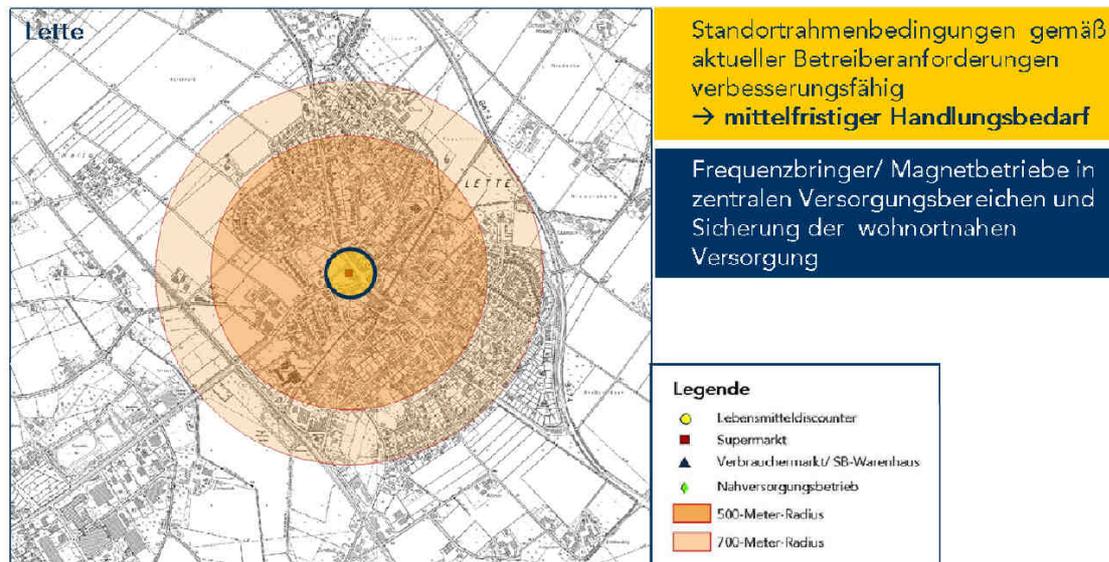
Das EHK Coesfeld (2011) trifft die im Folgenden genannten Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette:

*„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 Be-*

triestandort sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) empfohlen.“

Abbildung 2: Analyse der Nahversorgung im Ortsteil Lette



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

(Stadt + Handel 2011, S. 134).

## 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 3: Standortalternativen im Ortsteil Lette



Quelle: Stadt Coesfeld 2014, S. 14.

Sieben Alternativstandorte wurden für die auf die 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.). Demnach sind derzeit keine Flächenpotenziale innerhalb des ZVB NVZ Lette (Abgrenzung gem. EHK 2011) vorhanden. Letztlich wurde der Standort Bruchstraße (Alternativstandort 2.1) als am besten geeigneter Alternativstandort identifiziert. Der politische Beschluss zur Entwicklung eines zukunftsfesten Lebensmittelmarkts am Standort Bruchstraße in Lette wurde schließlich am 29.1.2015 durch den Rat der Stadt Coesfeld gefasst.

### Teilfortschreibung des EHK Coesfeld (2015)

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Ziele des EHK Coesfeld (2011) und der aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen fand 2015 eine Teilfortschreibung des EHK Coesfeld mit dem Ziel der Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette statt. Im Rahmen dieser Teilfortschreibung wurden einerseits ein Entwicklungspotenzial der Nahversorgung in Lette festgestellt und andererseits eine Neuanpassung des ZVB NVZ Lette sowie eine In-

tegration des in Rede stehenden Planstandorts Bruchstraße in den ZVB NVZ Lette mit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung hergeleitet und empfohlen.

Folgende Aspekte wurden in diesem Zusammenhang gewürdigt:

- Der in Rede stehende Vorhabenstandort ist rd. 150 Meter vom aktuellen Edeka-Standort entfernt.
- Aus fachgutachterlicher Sicht steht der Vorhabenstandort in einem städtebaulichen und fußläufig erlebbaren (rd. 2 Minuten fußläufige Zeit-Distanz) Zusammenhang mit dem aktuellen Edeka-Standort.
- Darüber hinaus bestehen 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.

Am aktuellen Standort ist eine Erweiterung des Edeka-Markts aufgrund fehlender Flächenkapazitäten nicht möglich. Im ZVB NVZ Lette (Abgrenzung gemäß EHK Coesfeld 2011) stehen nachweislich keine Erweiterungsflächen zur Verfügung.<sup>4</sup> Gemäß Teilfortschreibung des EHK Coesfeld (2015) liegt der in Rede stehende Vorhabenstandort innerhalb des ZVB NVZ Lette. Der Vorhabenstandort steht in einem städtebaulichen und fußläufig erlebbaren Zusammenhang mit dem aktuellen Edeka-Standort und weist eine Sichtbeziehung zu ihm auf. Aus fachgutachterlicher Sicht ist 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.

---

<sup>4</sup> Vgl. Stadt Coesfeld 2014.

## 4 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

Für die Ableitung des perspektivischen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraums<sup>5</sup> werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens (Lebensmittelvollsortimenter) sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Das **primäre Einzugsgebiet (Kerneinzugsgebiet)** des Vorhabenstandorts umfasst den Ortsteil Lette. Eine Begrenzung erfährt das Kerneinzugsgebiet insbesondere durch die Siedlungsgrenzen des Ortsteils.

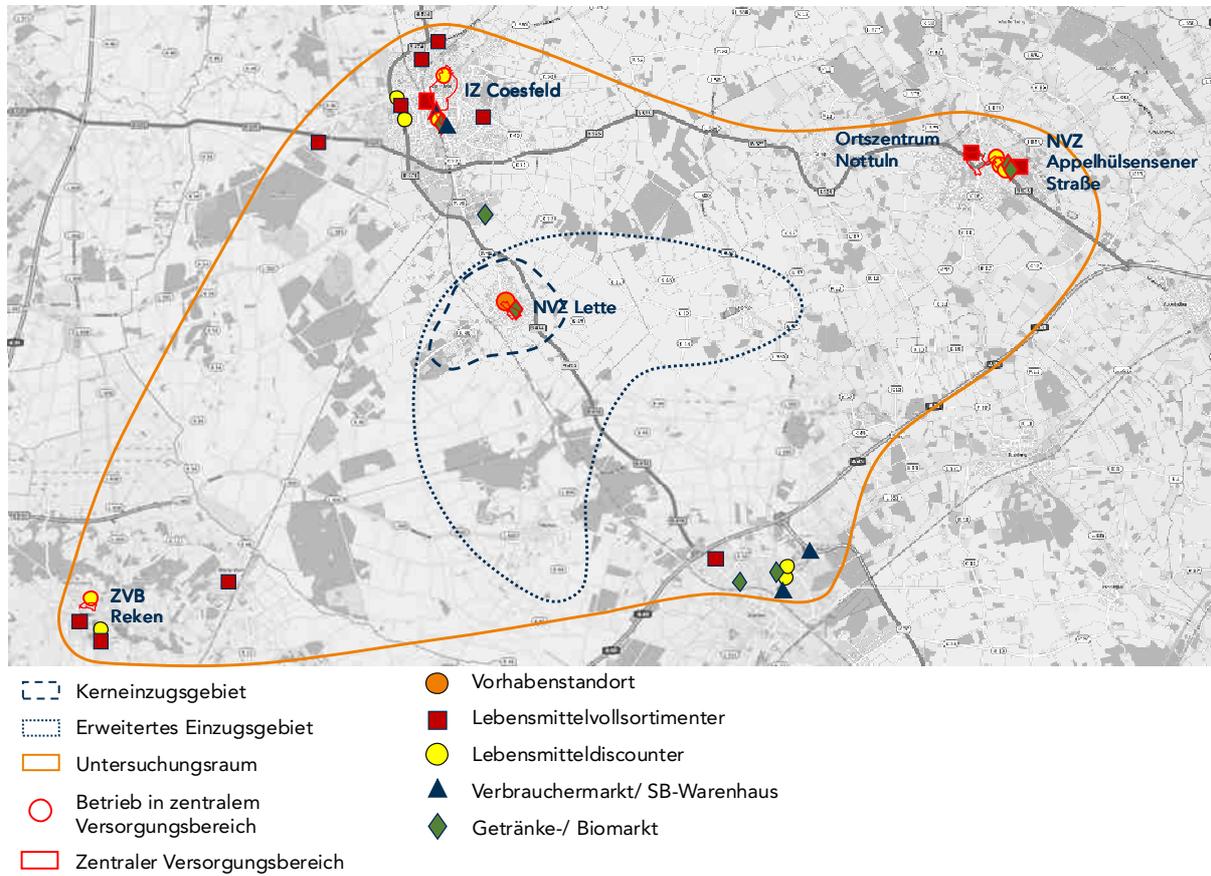
Das **erweiterte Einzugsgebiet** geht insbesondere im Süden und Osten über das oben dargestellte Kerneinzugsgebiet hinaus und schließt die Dülmener Ortsteile Rorup und Merfeld mit ein. Diese Ortsteile verfügen über keine vollumfänglichen Nahversorgungsstrukturen und sind zur Deckung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage auf Angebote im Hauptsiedlungskörper Dülmens sowie in Lette angewiesen. Begrenzt wird das erweiterte Einzugsgebiet durch die Nahversorgungsstrukturen im Hauptsiedlungsbereich Coesfelds sowie die Wettbewerbsstrukturen in Dülmen und Reken.

Der in der folgenden Darstellung aufgezeigte, weiter als das Einzugsgebiet gefasste **Untersuchungsraum** für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidungen ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

---

<sup>5</sup> Der Untersuchungsraum ist weiträumiger als das direkte Einzugsgebiet des Vorhabens zu fassen. Somit werden auch Bestandsstrukturen, welche z. T. außerhalb des originären Einzugsgebietes des Vorhabens liegen, aufgrund der Überschneidungen der Einzugsgebiete berücksichtigt.

Abbildung 4: Einzugsgebiete, Untersuchungsraum und untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2015; ZVB-Abgrenzungen entsprechen den kommunalen Einzelhandelskonzepten; Kartengrundlage Openstreetmap 2015 (veröffentlicht unter ODbL).

## 5 Übergeordnete angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im hergeleiteten Untersuchungsraum (vgl. Abbildung 4) aufgezeigt.

### Angebotsanalyse

Die folgende Tabelle stellt die untersuchungsrelevante Verkaufsfläche nach Lage im dargestellten Untersuchungsraum dar.

**Tabelle 1: Aktuelle Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum nach Lagen**

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel* Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Coesfeld	NVZ Lette**	1.410
	sonstige Lagen Lette	290
	Innenstadtzentrum	7.820
	Sonderstandort Dülmener Straße	3.640
	sonstige Lagen Coesfeld	6.120
Reken	ZVB Reken	630
	sonstige Lagen	2.680
Nottuln	Ortszentrum	2.280
	NVZ Appelhüsener Straße	3.000
Dülmen	sonstige Lagen	8.100
<b>Gesamt***</b>		<b>35.970</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 03/2015.  
VKF-Werte auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

\*inkl. Getränke.

\*\*inkl. des bestehenden Edeka-Markts.

\*\*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf der oben dargestellten Verkaufsfläche werden folgende Umsätze generiert.

**Tabelle 2: Umsatzschätzung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum nach Lagen**

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel* Umsatzschätzung in Mio. Euro
Coesfeld	NVZ Lette**	5,6
	sonstige Lagen Lette	0,7
	Innenstadtzentrum	35,7
	Sonderstandort Dülmener Straße	14,9
	sonstige Lagen Coesfeld	27,7
Reken	Innenstadtzentrum	3,4
	sonstige Lagen	12,0
Nottuln	Innenstadtzentrum	10,7
	NVZ Appelhüsener Straße	11,8
Dülmen	sonstige Lagen	33,7
<b>Gesamt***</b>		<b>156,2</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 03/2015.  
Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*inkl. Getränke.

\*\*inkl. des bestehenden Edeka-Markts.

\*\*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Untersuchungsraum werden demnach rd. 156,2 Mio. Euro p.a. im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umgesetzt.

## Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IfH Retail Consultants zurückgegriffen. Die lokalen Einwohnerdaten lassen in Zusammenhang mit den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten eine Annäherung an das in einem Gebiet vorhandene sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial zu.

Die Stadt Coesfeld weist insgesamt eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 100,8 (IfH 2015) auf, d. h. sie liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durch-

schnitts (=100,0). Die übrigen Kommunen im Untersuchungsraum weisen Kaufkraftkennziffern von rd. 103,9 (Nottuln), 100,7 (Reken) und 100,1 (Dülmen) auf und bewegen sich somit geringfügig über bundesdeutschen Durchschnitt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die sortimentspezifische Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

**Tabelle 3: Kaufkraft für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel* (in Mio. Euro p.a.)
Coesfeld	35.810	83,1
Reken**	9.000	20,9
Nottuln**	13.890	33,2
Dülmen**	19.630	45,2
<b>Gesamt***</b>	<b>78.330</b>	<b>182,4</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 03/2015, Einwohnerdaten der Kommunen und Kaufkraftzahlen IfH 2015; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*inkl. Getränke.

\*\*jeweils im Untersuchungsraum liegende Anteile der Kommune.

\*\*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 6 Strukturelle Ausgangslage der Nahversorgungssituation im Ortsteil Lette

### 6.1 Standortmerkmale ZVB Lette

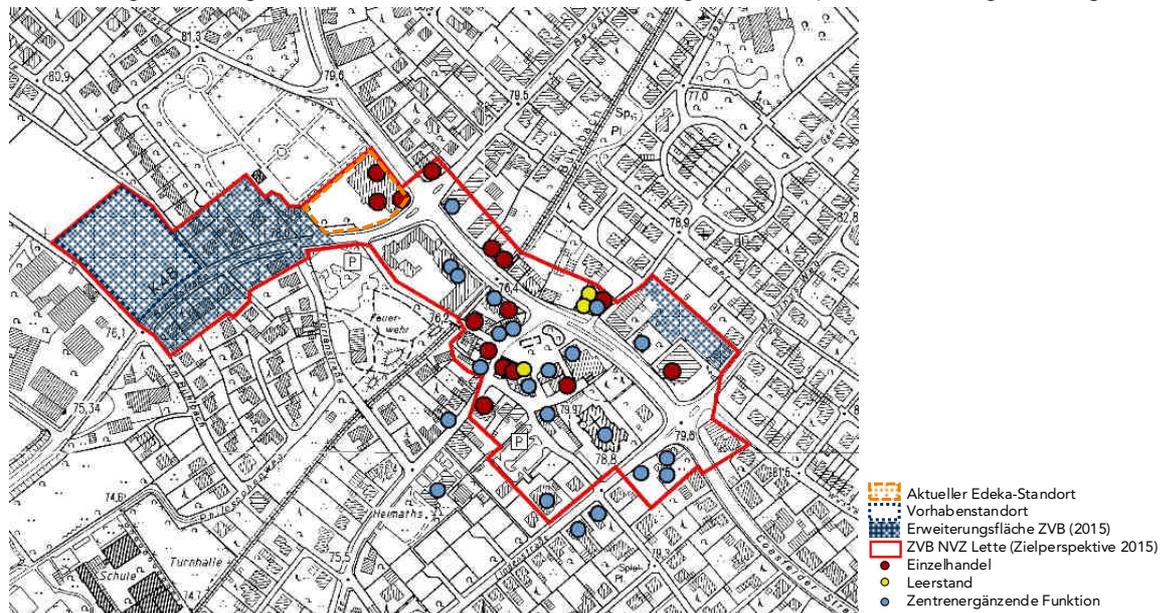
*„Das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich im Ortsteil Lette, in rund sechs Kilometer Entfernung zum Innenstadtzentrum Coesfeld. Das Nahversorgungszentrum liegt an der Coesfelder Straße sowie südlich der Bruchstraße und schließt den Alten Kirchplatz mit ein. Über die Haltestelle Lette Ortsmitte 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.*

*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).

Im Jahre 2015 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 sind neben einem Dursty-Getränkemarkt weitere kleinteilige Angebotsstrukturen vorhanden. Aktuell stehen 3 Ladenlokale im NVZ Lette leer (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 5: Angebotsstruktur im ZVB NVZ Lette (gemäß empfohlener Abgrenzung 2015)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 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 gegenüber 2009 dar.

**Tabelle 4: Aktuelle Angebotsituation im NVZ Lette und deren Entwicklung gegenüber 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

durch die Geschäftsaufgaben des Schlecker-Markts sowie eines Fleischers und eines Kiosks begründen.

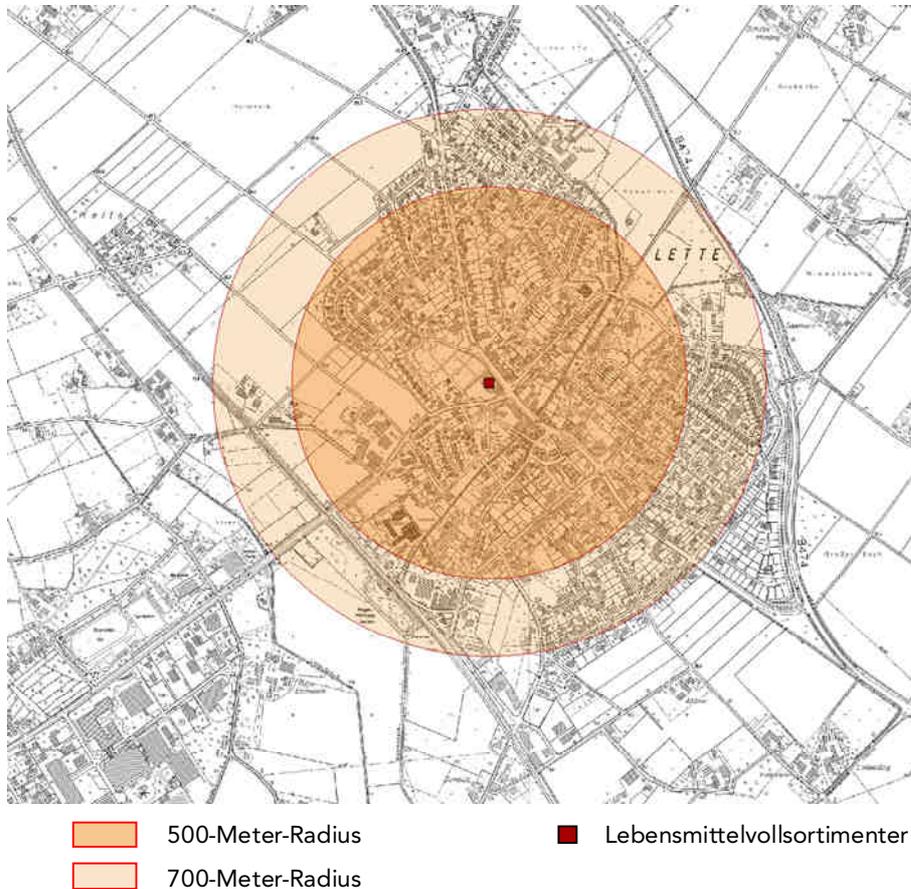
Aus städtebaulich-funktionaler Sicht ist das NVZ Lette demnach folgendermaßen zu bewerten:

*„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 6: Räumliche Nahversorgungssituation im Ortsteil Lette



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

## 6.2 Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtteil

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>6</sup>

<sup>6</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 5: 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 Einzelhandelserfassung 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 gesamtstädtischen Vergleich (Gesamtstadt Coesfeld: rd. 0,6 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel)<sup>7</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>8</sup> Die Stadt Coesfeld verfügt derzeit über eine Kaufkraftkennziffer von rd. 100,8 (Bundesdurchschnitt = 100).<sup>9</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>7</sup> Vgl. Stadt + Handel 2011, S. 67.

<sup>8</sup> Vgl. Stadt Coesfeld 2014.

<sup>9</sup> Vgl. IfH 2015.

**Tabelle 6: Kaufkraft, Umsatz sowie Zentralität in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil 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 im NVZ Lette verorteten Betriebe sowie der verfügbaren Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kann die aktuelle Zentralität<sup>10</sup> im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für den Ortsteil Lette mit rd. 52 % berechnet werden, wobei maximal rd. 10 % der Umsätze durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Ortsteils (z. B. durch Mobilitätseffekte<sup>11</sup> und Zufallseinkäufe) generiert werden. Insgesamt ergeben sich somit deutliche Kaufkraftabflüsse aus Lette in die Kernstadt Coesfelds sowie die umliegenden Städte und Gemeinden.

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 Zentrensystem der Stadt hierarchisch untergeordneten Versorgungsfunktion des NVZ Lette ist aktuell und perspektivisch von Kaufkraftabflüssen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus Lette insb. in den Hauptsiedlungsbereich der Stadt Coesfeld und nur geringfügig von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Ortsteils Lette auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen liegt die perspektivische Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lette sowohl bei nicht-lebensmittelbezogener Nachnutzung des Edeka-Altstandort (Variante 1) als auch bei einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Edeka-Altstandorts (Variante 2) bei max. 85 % (vgl. Kapitel 7). Somit ist die perspektivische Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lette in beiden Entwicklungsvarianten als angemessen für die Ortsteilversorgung zu bewerten.

<sup>10</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>11</sup> Der aktuelle Edeka-Standort wird verkehrlich über die Coesfelder Straße erschlossen. Mitnahmeeffekte durch Pendlerverkehre (Coesfeld-Dülmen oder Coesfeld-Autobahn A43) sind somit möglich.

Das quantitative nahversorgungsrelevante Angebot im Ortsteil 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. Es ist somit ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette gegeben.

## 7 Annahmen zum Planvorhaben (in Varianten)

Die Fa. Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG plant im Zuge des vom Rat der Stadt Coesfeld gefassten Beschlusses zugunsten der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette die Schließung des in Lette ansässigen Lebensmittelvollsortimenters Edeka (rd. 840 m<sup>2</sup> VKF) und die Neuansiedlung eines Edeka-Markts am Standort Bruchstraße mit 1.600 m<sup>2</sup> VKF. Aufgrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts nach der Betriebschließung/Neuansiedlung des Edeka-Markts nicht auszuschließen.

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.<sup>12</sup> Die nachfolgende Tabelle stellt deshalb die aktuelle Verkaufsflächenstruktur des bestehenden Edeka-Markts dem geplanten Flächenprogramm der in Rede stehenden Edeka-Neuansiedlung in zwei Varianten (inklusive und exklusive lebensmittelbezogener Nachnutzung des derzeitigen Standorts) gegenüber.

---

<sup>12</sup> Ein solcher Betriebstyp würde gleichermaßen den leistungsfähigsten am Standort vorstellbaren Betriebstyp darstellen (bspw. im Vergleich zu einem Getränkemarkt), so dass hiermit ein absatzwirtschaftlicher/städtebaulicher Worst Case abgebildet wird.

Tabelle 7: Flächenprogramm des Bestandsbetriebs und des Planvorhabens in zwei Varianten

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		
	Bestand	Planvorhaben Variante 1 (nicht-lebensmittelbezogene Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts)	Planvorhaben Variante 2 (inklusive lebensmittelbezogener Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts*)
Nahrungs- und Genussmittel**	705	1.280	1.950
Drogeriewaren/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	65	110	180
(Schnitt-)Blumen, zoologischer Bedarf	20	30	50
Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	20	30	40
sonstige Sortimente	30	150	220
<b>Gesamt</b>	<b>840</b>	<b>1.600</b>	<b>2.440</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis betreiberspezifischer Vergleichsdaten.  
 \*für die Nachnutzung des Edeka-Altstandorts wird ein durchschnittliches Flächenprogramm eines „Soft-Discounters“ angenommen.  
 \*\*inkl. Getränke.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der folgenden betreiber- und standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Coesfeld und den Mikrostandort werden Flächenproduktivitäten für den bestehenden Edeka-Markt abgeleitet. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Der aktuelle Standort verfügt über eine gute Erschließung/Verkehrslage im Zentrum des Ortsteils Lette an der Kreuzung Coesfelder Straße/Bruchstraße.
- Der aktuelle Standort liegt im NVZ Lette und ist geprägt durch weitere Gewerbe- und Gastronomienutzungen.
- Im Ortsteil Lette fungiert der Edeka-Markt derzeit als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt, der die Nahversorgung für den gesamten Ortsteil sicherstellt. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist mit rd. 0,32 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner als unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Ein deutlicher Anteil der lokal verfügbaren Kaufkraft fließt derzeit in den Hauptsiedlungskörper Coesfelds und in die Nachbarkommunen ab.

- Das Kaufkraftniveau in Coesfeld ist als überdurchschnittlich zu qualifizieren (= rd. 100,8)<sup>13</sup>.
- Insb. im Hauptsiedlungskörper der Stadt Coesfeld ist eine ausgeprägte Wettbewerbsstruktur in der primär untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Eine Vielzahl von Lebensmittelvollsortimentern und -discountern sowie zwei Verbrauchermärkte sichern hier die Nahversorgung.
- Lebensmittelvollsortimenter vom Betreiber Edeka erwirtschaften bei einer vergleichbaren Verkaufsfläche regelmäßig Flächenproduktivitäten von rd. 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Edeka-Markt derzeit eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt. Diese wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens für den **Bestandsbetrieb mit rd. 4.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF** p.a. angenommen.

Durch die Betriebsschließung am aktuellen Standort und die Neuansiedlung am Planstandort Bruchstraße wird es im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung zu einer Anpassung des Flächenprogramms sowie einer Attraktivitätssteigerung des Betriebs kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens erfolgt in zwei Varianten, da insb. im Falle einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts insgesamt von geringeren Flächenproduktivitäten auszugehen ist.

#### **Variante 1 – nicht-lebensmittelbezogene Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts:**

- Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Der in Rede stehende Planstandort ist über die Bruchstraße verkehrstechnisch zwar gut angebunden, der aktuelle Edeka-Standort an der Kreuzung Coesfelder Straße/Bruchstraße ist jedoch unter verkehrlichen Gesichtspunkten und hinsichtlich der Sichtbarkeit des Betriebs als günstiger zu bewerten.
- Zukünftig würde die Edeka-Neuansiedlung als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in Lette fungieren, der die Nahversorgung für den gesamten Ortsteil sicherstellt. Aufgrund der Ausweitung und Modernisierung der Angebotsstrukturen ist von einer Rückbindung derzeit aus Lette abfließender Kaufkraft auszugehen. Von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebiets durch die Neuansiedlung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen und der abgesetzten Lage des Ortsteils Lette jedoch nicht ausgegangen werden.
- Im Zuge der Betriebsschließung und Neuansiedlung des Edeka-Markts ist von einer Modernisierung und Optimierung des Betriebs in Relation zu Wettbewerbsstruktu-

---

<sup>13</sup> Vgl. IfH 2015.

ren (insb. hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation, Stellplatzverfügbarkeit) auszugehen.

In der Zusammenführung der Argumente ist demnach im Rahmen der Betriebsschließung am Altstandort und Neuansiedlung am Standort Bruchstraße eine lineare Fortschreibung der Flächenproduktivität als zu ambitioniert zu bewerten. Das Vorhaben wird bei einer nicht-lebensmittelbezogenen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts – insbesondere aufgrund der Verkaufsflächenausweitung – perspektivisch eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.000 – 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a. erzielen.

Bei nicht-lebensmittelbezogener Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts wird für die in Rede stehende Neuansiedlung des Edeka-Markts ein **perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,4 – 6,7 Mio. Euro p.a. prognostiziert. Rd. 5,1 – 5,4 Mio. Euro p.a. dürften hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen** (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Mehrumsatz gegenüber der heutigen Situation beträgt demnach rd. 2,0 bis 2,3 Mio. Euro p.a.

**Tabelle 8: Umsatz des bestehenden Edeka-Markts und Umsatzprognose nach Betriebschließung/Neuansiedlung mit nicht-lebensmittelbezogener Nachnutzung des Altstandorts**

Sortimente	Bestand		Planung		
	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF p.a.	Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF p.a.	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Mehrumsatz in Mio. Euro p. a.*
Nahrungs- und Genussmittel**	4.400	3,1	4.000 – 4.200	5,1 – 5,4	2,0 – 2,3
Drogeriewaren/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken		0,3		0,4 – 0,5	~ 0,2
(Schnitt-)Blumen, zoologischer Bedarf		0,1		~ 0,1	<0,1
Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher		0,1		~ 0,1	<0,1
sonstige Sortimente		0,1		~ 0,6	0,4 – 0,5
		<b>3,7</b>		<b>6,4 – 6,7</b>	<b>2,7 – 3,0</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben Vorhabenträger, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,05 Mio. Euro gerundet.

\*Abweichungen in den Summen und Differenzen rundungsbedingt.

## Variante 2 – inklusive lebensmittelbezogener Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts:

- Der in Rede stehende Planstandort ist über die Bruchstraße verkehrstechnisch zwar gut angebunden, der aktuelle Edeka-Standort – und gemäß Variante 2 lebensmittelbezogen nachgenutzte Standort – an der Kreuzung Coesfelder Straße/Bruchstraße ist jedoch unter verkehrlichen Gesichtspunkten und hinsichtlich der Sichtbarkeit des Betriebs als ebenfalls günstig zu bewerten.
- Vorbehaltlich der lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Edeka-Altstandorts ist von einem leistungsfähigen nahversorgungsrelevanten Wettbewerbsumfeld in Lette auszugehen. Insb. vor dem Hintergrund einer perspektivischen Nachnutzung durch einen sog. „Soft-Discounter“<sup>14</sup> ist von einer deutlichen qualitativen Aufwertung des nahversorgungsrelevanten Angebots in Lette auszugehen, da neben den bereits heute bestehenden Versorgungsmöglichkeiten im vollsortimentierten Angebotsbereich auch Angebotsstrukturen im Discountsegment geschaffen würden.
- „Soft-Discounter“ erwirtschaften regelmäßig Flächenproduktivitäten von rd. 4.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a. bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 650 m<sup>2</sup>.<sup>15</sup> Der derzeitige Edeka-Markt weist eine VKF von rd. 840 m<sup>2</sup> auf. Eine Nachnutzung aus dem „Soft-Discountbereich“ dürfte entsprechend der perspektivisch für „Soft-Discounter“ überdurchschnittlichen Verkaufsfläche unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen.
- Zukünftig würde neben der Edeka-Neuansiedlung ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt am Edeka-Altstandort die Nahversorgung für den Ortsteil Lette sicherstellen. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wäre mit rd. 0,51 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner als überdurchschnittlich zu bewerten.
- Durch das starke nahversorgungsrelevante Angebot in Lette – insb. bei einer perspektivischen Nachnutzung durch einen sog. „Soft-Discounter“ – wäre eine Rückbindung von aktuell aus Lette abfließender Kaufkraft zu erwarten.

Insgesamt ist demnach zwar von einer Attraktivierung des Edeka-Markts auszugehen, aufgrund der genannten Rahmenbedingungen – insbesondere vor dem Hintergrund der in dieser Variante leistungsfähigeren Wettbewerbsstrukturen – ist eine Reduzierung der Flächenproduktivität zu erwarten. Der neue Edeka-Markt wird dementsprechend, vorbehaltlich einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts, perspektivisch eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von max. rd. 3.800 – 4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a. erzielen. Auch für die lebensmittelbezogene Nachnutzung des Edeka-Altstandorts durch einen „Soft-Discounter“ ist – insbesondere aufgrund der in dieser Variante leistungsfähigen Wettbewerbsstrukturen sowie der für einen „Soft-Discounter“

<sup>14</sup> Ein solcher Betriebstyp würde gleichermaßen den leistungsfähigsten am Standort vorstellbaren Betriebstyp darstellen (bspw. im Vergleich zu einem Getränkemarkt), so dass hiermit ein absatzwirtschaftlicher/städtebaulicher Worst Case abgebildet wird.

<sup>15</sup> Vgl. gemittelte Durchschnittswerte EHI für die „Soft-Discounter“ Penny, Norma und Netto-Markendiscount.

überdurchschnittlichen Verkaufsfläche – eine Flächenproduktivität max. rd. 3.800 – 4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a. als realistisch anzusehen.

Vorbehaltlich einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts wird für die in Rede stehende Neuansiedlung des Edeka-Markts demnach ein **perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,1 – 6,4 Mio. Euro p.a. prognostiziert. Rd. 4,9 – 5,1 Mio. Euro p.a. dürften hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.**

Am durch eine lebensmittelbezogene Nachnutzung (im Worst Case Ansatz aus dem „Soft-Discount“-Segment) geprägten Altstandort des Edeka-Markts wird ein **perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,2 – 3,4 Mio. Euro p.a. prognostiziert. Rd. 2,5 – 2,7 Mio. Euro p.a. dürften hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.**

Insgesamt ergibt sich demnach ein zusätzlicher und zu Lasten der übrigen Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter **perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,4 – 7,8 Mio. Euro p.a. im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Mehrumsatz gegenüber der heutigen Situation beträgt demnach rd. 4,3 bis 4,7 Mio. Euro p.a.

**Tabelle 9: Umsatz des bestehenden Edeka-Markts und Umsatzprognose nach Betriebs-schließung/Neuansiedlung inkl. einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Altstandorts**

Sortimente	Bestand		Planung		
	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Mehrumsatz in Mio. Euro p. a.*
Nahrungs- und Genussmittel**	4.400	3,1	3.800 – 4.000	7,4 – 7,8	4,3 – 4,7
Drogeriewaren/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken		0,3		~ 0,7	~ 0,4
(Schnitt-)Blumen, zoologischer Bedarf		0,1		~ 0,2	~ 0,1
Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher		0,1		~ 0,2	~ 0,1
sonstige Sortimente		0,1		~ 0,9	0,7 – 0,8
		<b>3,7</b>		<b>9,3 – 9,8</b>	<b>5,6 – 6,1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben Vorhabenträger, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,05 Mio. Euro gerundet.

\*Abweichungen in den Summen und Differenzen rundungsbedingt.

Der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs in den weiteren nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten (inkl. lebensmittelbezogener Nachnutzung des Edeka-Altstandorts) (max. + rd. 360 m<sup>2</sup> VKF bzw. max. + 1,3 – 1,4 Mio. Euro p.a.) verteilt sich auf mehrere einzelne Sortimente, so dass von negativen Auswirkungen auf Bestand oder

Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen ist. Der Schwerpunkt der Umsatzausweitung (außerhalb dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) liegt im Bereich Drogeriewaren. Hier übernehmen die Lebensmittelmärkte die wesentliche Versorgungsfunktion für Lette (es gibt keinen Drogeriefachmarkt in Lette). Der Drogeriewarenumsatz in Variante 2 (rd. 0,7 Mio. Euro p.a.) liegt unterhalb der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Lette (rd. 1,9 Mio. Euro p.a.), so dass die Angemessenheit der VKF-Ausweitung belegt wird.

Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 8 Auswirkungsanalyse

### 8.1 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

Für die primär untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4) in den zwei dargestellten Varianten von Relevanz.

#### **Absatzwirtschaftliche Einordnung**

Die Umsatzumverteilungen in der primär untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden in den folgenden zwei Tabellen für das Vorhaben entsprechend den beiden dargestellten Varianten dargestellt.

**Tabelle 10: Variante 1 ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung Altstandort Edeka: Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		
		Umsatz (in Mio. Euro p.a.)	Umverteilung (in Mio. Euro p.a.)	Umverteilung (in %)
Coesfeld	NVZ Lette*	2,5	~ 0,1	~ 2
	sonstige Lagen Lette	0,7	..**	..**
	Innenstadtzentrum	35,7	0,4 – 0,5	~ 1
	Sonderstandort Dülmener Straße	14,9	~ 0,3	~ 2
	sonstige Lagen Coesfeld	27,7	~ 0,6	~ 2
Reken	ZVB Reken	3,4	..**	..**
	sonstige Lagen	12,0	~ 0,1	~ 1
Nottuln	Ortszentrum	10,7	~ 0,1	~ 1
	NVZ Appelhülsener Straße	11,8	~ 0,1	~ 1
Dülmen	sonstige Lagen	33,7	~ 0,3	~ 1
Im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (sog. „Streuumsatz“, Zufallseinkäufe etc.) (rd. 10 % des Vorhabenmehrumsatzes)		..***	~ 0,2	..***
<b>Gesamt****</b>		<b>153,1</b>	<b>2,0 – 2,3</b>	<b>..***</b>
<i>Aktueller Edeka-Markt (Betriebsschließung)</i>		<i>3,1</i>	<i>3,1</i>	<i>~ 100</i>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2015; Werte gerundet;

\*ohne den aktuellen Edeka-Markt.

\*\*empirisch nicht darstellbar (<0,05 Mio. Euro p.a.).

\*\*\*nicht darstellbar.

\*\*\*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Berechnungen zeigen geringe Umsatzumverteilungen im Falle einer Edeka-Neuansiedlung am Standort Bruchstraße inkl. einer Schließung des derzeitigen Edeka-Markts ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung auf. Durch vorhabenbedingte Kaufkraft-rückbindungen in Lette sind die höchsten Umsatzumverteilungen zu Lasten von Anbietern in Coesfeld (Kernort) zu erwarten, hier insbesondere zu Lasten von Betrieben außerhalb des Innenstadtzentrums (bspw. Real-Markt im Sonderstandort Dülmener Straße oder E-Center Borkener Straße, K + K Daruper Straße in den sonstigen Lagen Coesfelds). Für diese Lage-

bereiche sind geringe Umsatzumverteilungen von rd. 0,3 bzw. rd. 0,6 Mio. Euro zu erwarten, die sich auf mehrere Betriebe verteilen und sowohl in der Summe und auch bezogen auf Einzelbetriebe nicht zu Umsatzumverteilungsquoten von mehr als 2 % führen.

In Lette wird innerhalb des Nahversorgungszentrums insbesondere der Durst-Getränkemarkt von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Insgesamt sind diese Umverteilungen sowohl monetär als auch prozentual als gering zu qualifizieren.

Außerhalb des NVZ Lette sind keine nennenswerten Umsatzumverteilungen im Ortsteil Lette zu erwarten.

**Tabelle 11: Variante 2 inklusive lebensmittelbezogener Nachnutzung des Altstandorts Edeka: Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		
		Umsatz aktueller Bestand (in Mio. Euro p.a.)	Umverteilung gegenüber aktuellem Bestand (in Mio. Euro p.a.)	Umverteilung gegenüber aktuellem Bestand (in %)
Coesfeld	NVZ Lette*	2,5	~ 0,1	~ 4
	sonstige Lagen Lette	0,7	..**	..**
	Innenstadtzentrum	35,7	0,9 – 1,0	~ 3
	Sonderstandort Dülmener Straße	14,9	0,6 – 0,7	~ 4
	sonstige Lagen Coesfeld	27,7	1,2 – 1,3	4 – 5
Reken	ZVB Reken	3,4	..**	..**
	sonstige Lagen	12,0	~ 0,2	~ 1
Nottuln	Ortszentrum	10,7	~ 0,1	~ 1
	NVZ Appelhülsener Straße	11,8	~ 0,1	~ 1
Dülmen	sonstige Lagen	33,7	0,6 – 0,7	~ 2
Im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (sog. „Streuumsatz“, Zufallseinkäufe etc.) (rd. 10 % des Vorhabenmehrumsatzes)		..***	0,4 – 0,5	..***
<b>Gesamt****</b>		<b>153,1</b>	<b>4,3 – 4,7</b>	<b>..***</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2015; Werte gerundet;  
 \*ohne den aktuellen Edeka-Markt.  
 \*\*empirisch nicht darstellbar (<0,1 Mio. Euro p.a.).  
 \*\*\*nicht darstellbar.  
 \*\*\*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Berechnungen zeigen geringe bis moderate Umsatzumverteilungen im Falle einer Edeka-Neuansiedlung am Standort Bruchstraße inkl. einer lebensmittelbezogenen Folgenutzung des derzeitigen Edeka-Markts auf. Durch vorhabenbedingte Kaufkraftrückbindungen in Lette sind die höchsten Umsatzumverteilungen zu Lasten von Anbietern in Coesfeld (Kernort) zu erwarten, hier insbesondere zu Lasten von Betrieben außerhalb des Innenstadtzentrums (bspw. Real-Markt im Sonderstandort Dülmener Straße sowie E-Center Borkener Straße oder K + K Daruper Straße in den sonstigen – Lagen Coesfelds). In diesen Lagebereichen sind noch moderate Umsatzumverteilungen von insgesamt max. 0,7 Mio.

Euro bzw. 1,3 Mio. Euro zu erwarten, die sich auf mehrere Betriebe verteilen und sowohl in der Summe und auch bezogen auf Einzelbetriebe nicht zu Umsatzumverteilungsquoten von mehr als 5 % führen. Das Innenstadtzentrum ist relativ gering betroffen (max. rd. 3 % bzw. max. 1,0 Mio. Euro p.a.), da sich die Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen. Die Umlandkommunen sind ebenfalls relativ gering betroffen.

In Lette wird innerhalb des Nahversorgungszentrums insbesondere der Durst-Getränkemarkt von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Insgesamt sind diese Umverteilungen sowohl monetär als auch prozentual als gering zu qualifizieren.

Außerhalb des NVZ Lette sind keine nennenswerten Umsatzumverteilungen in Lette zu erwarten.

Im Folgenden werden die dargestellten Umsatzumverteilungen in den zwei Varianten unter städtebaulichen Gesichtspunkten eingeordnet.

## **Städtebauliche Einordnung**

### Auswirkungen auf den ZVB NVZ Lette

In beiden untersuchten Varianten sind Umsatzumverteilungen von max. rd. 0,1 Mio. Euro p.a. bzw. von rd. 2 % (Variante 1) und rd. 4 % (Variante 2) zu erwarten. Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Lette sind demnach in keiner der beiden Varianten zu erwarten.

Das quantitative nahversorgungsrelevante Angebot im Ortsteil Lette ist derzeit als unterdurchschnittlich zu qualifizieren. Ein nicht unerheblicher Anteil der in Lette verfügbaren Kaufkraft fließt derzeit in den Hauptsiedlungskörper der Stadt Coesfeld sowie umliegende Kommunen (z. B. Dülmen) ab. Es ist somit ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial zur Weiterentwicklung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Lette gegeben. Die Ansiedlung eines modernen und zukunftsfesten Nahversorgers am Standort Bruchstraße (auch im Falle einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Edeka-Altstandorts) dürfte demnach insgesamt positive Entwicklungseffekte auf das NVZ Lette haben.

Das Edeka-Ansiedlungsvorhaben am Standort Bruchstraße ist auch vor dem Hintergrund der lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Edeka-Altstandorts als angemessen im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lette zu bewerten (vgl. Kapitel 6.2).

### Auswirkungen auf sonstige Lagen in Lette

In beiden Varianten sind keine empirisch nachweisbaren vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen zulasten der Betriebe in den sonstigen Lagen des Ortsteils Lette zu erwarten.

Die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur in diesen Lagen wird insbesondere durch Betriebe vorgehalten, die Nahrungs- und Genussmittel entweder im Randsortiment anbieten und ihren untersuchungsrelevanten Umsatz durch Mitnahmeeffekte generieren (z. B.

Aral-Tankstellen-Shop) oder durch Spezialanbieter, die ein spezialisiertes, auf Zieleinkäufer abzielendes Angebot vorhalten (z. B. Hofladen eines landwirtschaftlichen Betriebs).

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen oder Auswirkungen auf die wohnortnahe Angebotssituation in Lette sind demnach in keiner der beiden dargestellten Entwicklungsvarianten zu erwarten.

### Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld

In der Variante 1 ist von Umsatzumverteilungen von rd. 0,4 – 0,5 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 1 % zulasten des Innenstadtzentrums auszugehen.

In der Variante 2 ist von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen von rd. 0,9 – 1,0 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 3 % aus dem Innenstadtzentrum Coesfeld auszugehen.

In beiden Varianten betreffen die Umsatzumverteilungen in erster Linie den im Süden des ZVB verorteten Verbrauchermarkt Kaufland sowie den vollsortimentierten Lebensmittelmarkt K + K. Darüber hinaus werden in geringerem Maße die im Innenstadtzentrum Coesfeld verorteten Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto-Markendiscout von den Umsatzumverteilungen betroffen sein. Aufgrund der größtenteils marktgängigen und modernen und z. T. überdurchschnittlich großflächigen Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als insgesamt gering bis moderat zu qualifizieren.

Darüber hinaus wird es sich bei den aufgezeigten Umsatzumverteilungen insb. um die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Rückbindung von aktuell aus Lette abfließender Kaufkraft handeln.

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum sind demnach auch im Falle einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Markts nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Sonderstandort Dülmener Straße

Im Sonderstandort Dülmener Straße wird voraussichtlich insbesondere der Real-Markt von den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen sein.

In der Variante 1 ist von Umsatzumverteilungen von rd. 0,3 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 2 % zulasten des Sonderstandorts Dülmener Straße auszugehen.

In der Variante 2 ist von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen von rd. 0,6 – 0,7 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 4 % zulasten des Sonderstandorts Dülmener Straße auszugehen.

Der Real-Markt im Sonderstandort Dülmener Straße besitzt eine entsprechend der verbraucherspezifischen Verkaufsflächengröße (> 5.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) regionale Strahlkraft. Dementsprechend wird es sich bei einem Großteil der veranschlagten Umsatzumverteilungen um die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Rückbindung von aktuell aus Lette abfließender Kaufkraft handeln.

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen, funktionale Störungen des Sonderstandorts Dülmener Straße oder negative Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in Coesfeld sind vor dem Hintergrund der als noch moderat zu bewertenden monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen in beiden Varianten nicht zu erwarten.

Sollte dennoch eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe im Sonderstandort Dülmener Straße stattfinden, so wären gleichfalls keine negativen städtebaulichen oder funktionalen Auswirkungen auf den Sonderstandort Dülmener Straße zu erwarten. Dieser Lagebereich ist gemäß EHK Coesfeld 2011 als Positivstandort für nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche konzipiert. Der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente soll gemäß EHK Coesfeld 2011 mittel- bis langfristig reduziert werden. Darüber hinaus sind die Angebotsstrukturen im Sonderstandort Dülmener Straße insbesondere auf Autokunden ausgelegt und dienen nur in sehr begrenztem Maße der Versorgung im durch Gewerbenutzungen geprägten Nahbereich.

#### Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Coesfeld

In den sonstigen Lagebereichen in Coesfeld werden voraussichtlich insbesondere die verkehrsgünstig angebundenen Lebensmittelmärkte am Konrad-Adenauer-Ring und an der Borkener Straße (K+K und E-Center sowie geringfügig Aldi) von den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen sein.

Insbesondere auf diese Betriebe werden voraussichtlich Umsatzumverteilungen von rd. 0,6 Mio. Euro p.a. bzw. von rd. 2 % gemäß Variante 1 und rd. 1,2 – 1,3 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 4 – 5 % gemäß Variante 2 entfallen. Auch auf einzelbetrieblicher Ebene werden die Umsatzumverteilungen in der Variante 2 voraussichtlich rd. 6 % des jeweiligen Bestandsumsatzes nicht übersteigen.

Die genannten Betriebe können als überwiegend marktgängig und wettbewerbsfähig bewertet werden. Sie liegen z. T. als Kopplungsstandort in räumlichem Zusammenhang und besitzen dementsprechend eine Strahlkraft, die deutlich über den Nahbereich hinaus reicht. Dementsprechend wird es sich bei einem Großteil der veranschlagten Umsatzumverteilungen um die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Rückbindung von aktuell aus Lette abfließender Kaufkraft handeln.

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen oder negative Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in Coesfeld sind demnach in beiden Varianten nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den ZVB Reken

In beiden Varianten sind keine empirisch nachweisbaren vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen zulasten des ZVB Reken zu erwarten.

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Reken sind demnach in keiner der beiden dargestellten Entwicklungsvarianten zu erwarten.

#### Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Reken

Auf die sonstigen Lagen in Reken entfallen Umsatzumverteilungen von maximal rd. 0,1 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 1% in der Variante 1 sowie rd. 0,2 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 1 % in der Variante 2.

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Reken sind entsprechend der sowohl monetär als auch prozentual geringen Umverteilungswerte in keiner der beiden dargestellten Entwicklungsvarianten zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Nottuln

Auf das Ortszentrum Nottuln entfallen Umsatzumverteilungen von maximal rd. 0,1 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 1% in den Variante 1 + 2.

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Nottuln sind entsprechend der sowohl monetär als auch prozentual geringen Umverteilungswerte in keiner der beiden dargestellten Entwicklungsvarianten zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den ZVB NVZ Appelhülsener Straße

Auf den ZVB NVZ Appelhülsener Straße entfallen Umsatzumverteilungen von maximal rd. 0,1 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 1% in den Varianten 1 + 2.

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Appelhülsener Straße sind entsprechend der sowohl monetär als auch prozentual geringen Umverteilungswerte in keiner der beiden dargestellten Entwicklungsvarianten zu erwarten.

#### Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Dülmen

Auf die sonstigen Lagen in Dülmen entfallen Umsatzumverteilungen von rd. 0,3 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 1 % in der Variante 1. In der Variante 2 sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 0,6 – 0,7 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 2 % zu erwarten.

Von diesen Umverteilungen werden voraussichtlich insbesondere die systemähnlichen Angebotsstrukturen im nördlichen Stadtgebiet (Edeka-Markt und Kaufpark) sowie im nordöstlichen Gewerbegebiet (u.a. Real am Sonderstandort Quellberg) betroffen sein.

Diese Bestandsstrukturen können als überwiegend marktgängig und wettbewerbsfähig bewertet werden. Darüber hinaus entfalten insbesondere der Real-Markt sowie der Kaufpark aufgrund ihrer Verkaufsflächengrößen eine gewisse überörtliche Strahlkraft. Dementsprechend wird es sich bei einem Großteil der veranschlagten Umsatzumverteilungen

gen um die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Rückbindung von aktuell aus Lette abfließender Kaufkraft handeln.

Insbesondere die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in den abgesetzten Ortsteilen Rorup und Merfeld werden voraussichtlich nur sehr eingeschränkt von den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen sein. Sie werden derzeit durch kleinteilige Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk und durch ergänzende Nahversorger geprägt und sind aufgrund ihrer spezifischen Betriebstypik nur sehr eingeschränkt als für das Planvorhaben relevante Wettbewerber zu qualifizieren. Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen zu Lasten der Angebotsstrukturen in Rorup und Merfeld, die zu negativen Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in diesen Ortsteilen führen könnten, sind demnach in keiner der beiden dargestellten Entwicklungsvarianten zu erwarten.

Vorhabenbedingte Marktaufgaben und somit städtebaulich negative Auswirkungen, funktionale Störungen des Sonderstandorts Quellberg oder negative Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in Dülmen sind demnach auch in der Variante 2 inklusive der lebensmittelbezogenen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts nicht zu erwarten.

**Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum ist für das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> nicht zu erwarten. Auch eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandorts führt nicht zu einer abweichenden Einschätzung des Planvorhabens, da die Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zwar intensiver ausfallen, jedoch weiterhin moderat und nicht zu vorhabenbedingten Marktaufgaben und daher möglicherweise städtebaulich negativen Auswirkungen führen werden.**

**Die Nachnutzung des Edeka-Altstandorts kann demnach als verträglich bewertet werden.**

## 8.2 Landesplanerische Rahmenbedingungen: LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Der sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel des LEP NRW enthält folgende im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevante Ziele und Grundsätze. Es erfolgt jeweils eine Einordnung des Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels/Grundsatzes:

### ***„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen***

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“ (LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)*

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 17. Februar 2015 (vgl. Kapitel 3.1, Seite 6) ist der Vorhabenstandort dem ASB zuzurechnen.

Entsprechend kann eine Kongruenz des Planvorhabens zu 1 Ziel festgestellt werden.

## **„2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahme dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)*

Das Planvorhaben verfügt über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und liegt vorbehaltlich der empfohlenen Anpassung der Abgrenzung des ZVB NVZ Lette<sup>16</sup> innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

---

<sup>16</sup> Vgl. Stadt + Handel 2015

Vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 8.1).

### **„3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*“ (LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)

Vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 8.1). Das Planvorhaben entspricht demnach dem Beeinträchtungsverbot.

**Dem Vorhaben ist somit eine Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zu attestieren.**

## **8.3 Regionalplanerische Rahmenbedingungen: Regionalplan Münsterland**

Der Regionalplan Münsterland enthält folgende relevante Grundsätze.

### *„Grundsatz 10.1*

*Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.*“ (Regionalplan Münsterland)

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Lette und kann darüber hinaus als verbrauchernah und städtebaulich integriert bewertet werden.

### *„Grundsatz 10.2*

*Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.*

### *10.3*

*Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.*“ (Regionalplan Münsterland)

Vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum – und somit auch im Einzugsbereich des Planvorhabens – sind nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 8.1). Das primäre Einzugsgebiet des Vorhabenstandorts umfasst den Ortsteil Lette. Durch die Lage innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Lette wird die Nahversorgung in Lette durch das Planvorhaben gestärkt.

Das erweiterte Einzugsgebiet des Planvorhabens schließt die Dülmener Ortsteile Rorup und Merfeld mit ein. Die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in diesen beiden Ortsteilen werden voraussichtlich nur sehr eingeschränkt von den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen sein. Sie werden derzeit durch kleinteilige Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk und durch ergänzende Nahversorger geprägt und sind aufgrund ihrer spezifischen Betriebstypik nur sehr eingeschränkt als für das Planvorhaben relevante Wettbewerber zu qualifizieren. Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen zu Lasten der Angebotsstrukturen in Rorup und Merfeld, die zu negativen Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotsituation in diesen Ortsteilen führen könnten, sind durch die Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Entsprechend sind keine vorhabenbedingten wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu erwarten.

**Dem Vorhaben ist somit eine Kongruenz zum Regionalplan Münsterland zu attestieren.**

## 8.4 Kommunalplanerische Rahmenbedingungen: EHK Coesfeld (2011)

Grundlage der kommunalplanerischen Rahmenbedingungen des vorliegenden Gutachtens ist die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Coesfeld (2011) sowie die Teilfortschreibung des EHK Coesfeld zur Neuabgrenzung des ZVB NVZ Lette<sup>17</sup>. Im Folgenden wird das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich den Aussagen dieser kommunalplanerischen Rahmenbedingungen bzgl. des primär untersuchungsrelevanten Sortiments Nahrungs- und Genussmittel eingeordnet.

### Empfehlungen zur Nahversorgung im Ortsteil Lette

Folgende relevante Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Ortsteil Lette werden im EHK Coesfeld (2011) dargestellt:

*„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*

<sup>17</sup> Vgl. Stadt + Handel 2015.

*sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) empfohlen.“*

(Stadt + Handel 2011 ,S. 134).

Dem aktuellen Edeka-Standort wird im EHK Coesfeld (2011) eine hohe Bedeutung für die Sicherung der Nahversorgung sowie der Funktionsfähigkeit des NVZ Lette zugeschrieben. Aufgrund der fehlenden Entwicklungspotenziale an diesem Standort kann der in Rede stehende Vorhabenstandort Bruchstraße aus fachgutachterlicher Sicht als geeignet bewertet werden, da er vorbehaltlich der empfohlenen Anpassung des ZVB NVZ Lette innerhalb des NVZ Lette verortet ist und die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarkts zur Stärkung der Nahversorgung und der Funktionsfähigkeit des NVZ Lette beiträgt (vgl. Kapitel 3).

Das Planvorhaben entspricht demnach den Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Ortsteil Lette des EHK Coesfeld (2011) unter Beachtung der zwischenzeitlich durchgeführten Potenzialflächenbewertungen und der Aktualisierung des zentralen Versorgungsbereichs (2015).

## **Ansiedlungsleitsätze**

Folgender relevanter Ansiedlungsleitsatz wird im EHK Coesfeld (2011) dargestellt:

*„Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.*

- *In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).“*

(Stadt + Handel 2011, S. 153).

Der Vorhabenstandort liegt vorbehaltlich der empfohlenen Anpassung des ZVB NVZ Lette innerhalb des NVZ Lette und somit in einem gem. EHK Coesfeld (2011) als priorisierte Nahversorgungslage definierten Bereich. Negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung sind vorhabenbedingt gemäß Kapitel 8.1 auch bei einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben entspricht demnach dem Leitsatz III des EHK Coesfeld (2011).

**Insgesamt kann dem Vorhaben somit eine Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Coesfeld (2011) sowie der Teilfortschreibung des EHK Coesfeld (2015) zur Abgrenzung des NVZ Lette und somit den kommunalplanerischen Rahmenbedingungen attestiert werden.**

## 9 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

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 in diesem Zusammenhang die Schließung des aktuell in Lette ansässigen Lebensmittelvollsortimenters Edeka und die Neuansiedlung eines Edeka-Markts am Standort Bruchstraße. In diesem Zuge ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 840 m<sup>2</sup> VKF auf 1.600 m<sup>2</sup> VKF geplant. Da das bestehende Baurecht am aktuellen Edeka-Standort weiterhin Bestand haben wird, hat Stadt + Handel zwei Varianten bewertet (lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandortes und nicht-lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandortes).

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens sind mehr als unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen. Zudem fällt das Planvorhaben unter die Regelungsinhalte des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

Stadt + Handel wurde angefragt, den Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens sowie seiner Vereinbarkeit mit den kommunalen Rahmenbedingungen zu erbringen. Folgende Untersuchungsergebnisse sind hervorzuheben:

- Im ZVB NVZ Lette (Abgrenzung gemäß EHK Coesfeld 2011) stehen nachweislich keine Erweiterungsflächen für einen modernen und großflächigen Nahversorgungsbetrieb 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. Die Eingliederung des Standorts in den ZVB NVZ Lette wird von Stadt + Handel empfohlen und als Bewertungsgrundlage des vorliegenden Gutachtens vorausgesetzt.<sup>18</sup>
- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ist für das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung des aktuellen Edeka-Standorts nicht zu erwarten.
- Auch eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandorts führt nicht zu einer grundsätzlich abweichenden Einschätzung des Planvorhabens, da die Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zwar intensiver ausfallen, jedoch in erster Linie durch eine stadtentwicklungspolitisch gewünschte Rückbindung von aktuell aus Lette abfließender nahversorgungsrelevanter Kaufkraft generiert werden und

---

<sup>18</sup> Vgl. Stadt + Handel 2015.

nicht zu vorhabenbedingten Marktaufgaben und daher möglicherweise städtebaulich negativen Auswirkungen führen werden.

- Die lebensmittelbezogene Nachnutzung des Edeka-Altstandorts kann demnach als verträglich bewertet werden.
- Insgesamt ist dem Vorhaben eine Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zu attestieren da
  - es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Standort innerhalb eines ASB handelt,
  - der Vorhabenstandort vorbehaltlich der empfohlenen Anpassung der Abgrenzung des ZVB NVZ Lette<sup>19</sup> innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs verortet ist und
  - vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.
- Dem Planvorhaben ist eine Kongruenz mit den relevanten Grundsätzen des Regionalplans Münsterland zu attestieren.
- Insgesamt ist dem Vorhaben eine Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Coesfeld (2011) und der Teilfortschreibung (2015) und somit den kommunalplanerischen Rahmenbedingungen zu attestieren, da
  - das Planvorhaben den Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung im Ortsteil Lette (2011 und 2015) und
  - dem relevanten Ansiedlungsleitsatz III des EHK Coesfeld (2011) entspricht.

## Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung

Für die Edeka-Neuansiedlung wird die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO empfohlen. In diesem sollten die Verkaufsflächen und Sortimente des Lebensmittelmarkts – gemäß der oben dargestellten verträglichen Verkaufsflächendimensionierungen – 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>19</sup> Vgl. Stadt + Handel 2015

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort _____	6
Abbildung 2:	Analyse der Nahversorgung im Ortsteil Lette _____	8
Abbildung 3:	Standortalternativen im Ortsteil Lette _____	9
Abbildung 4:	Einzugsgebiete, Untersuchungsraum und untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen _____	12
Abbildung 5:	Aktuelle Angebotsstruktur im ZVB NVZ Lette (gemäß empfohlener Abgrenzung 2015) _____	17
Abbildung 6:	Räumliche Nahversorgungssituation im Ortsteil Lette _____	19

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Aktuelle Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum nach Lagen _____	13
Tabelle 2:	Umsatzschätzung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum nach Lagen _____	14
Tabelle 3:	Kaufkraft für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 4:	Aktuelle Angebotssituation im NVZ Lette und deren Entwicklung gegenüber 2009 _____	17
Tabelle 5:	Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lette _____	20
Tabelle 6:	Kaufkraft, Umsatz sowie Zentralität in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Lette _____	21
Tabelle 7:	Flächenprogramm des Bestandsbetriebs und des Planvorhabens in zwei Varianten _____	24
Tabelle 8:	Umsatz des bestehenden Edeka-Markts und Umsatzprognose nach Betriebsschließung/Neuansiedlung mit nicht-lebensmittelbezogener Nachnutzung des Altstandorts _____	26
Tabelle 9:	Umsatz des bestehenden Edeka-Markts und Umsatzprognose nach Betriebsschließung/Neuansiedlung inkl. einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Altstandorts _____	28

Tabelle 10: Variante 1 ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung Altstandort  
Edeka: Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten  
Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel \_\_\_\_\_31

Tabelle 11: Variante 2 inklusive lebensmittelbezogener Nachnutzung des  
Altstandorts Edeka: Umsatzumverteilung in der  
untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und  
Genussmittel \_\_\_\_\_33

## 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.

IT NRW (2014): Einwohnerzahlen im Regierungsbezirk Münster ([https://www.it.nrw.de/statistik/a/daten/bevoelkerungszahlen\\_zensus/zensus\\_rp5\\_d ez13.html](https://www.it.nrw.de/statistik/a/daten/bevoelkerungszahlen_zensus/zensus_rp5_d ez13.html))

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

Stadt + Handel (2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lette. Dortmund.

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

[www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)