

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

Datum:  
25.01.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.02.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.02.2018	Entscheidung

## **Aktualisierung Nahversorgungskonzept Coesfeld - Beschluss zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden (Bez, Reg, IHK EHV, Nachbargemeinden) mit dem Entwurf des „Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld“ - Stand 15.12.2017 – durchzuführen.

### **Sachverhalt:**

Am 14.04.2011 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einschließlich des neu festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) und des Nahversorgungskonzepts (NVK) beschlossen.

Darauf aufbauend wurde 2012/13 der K+K-Markt an der Daruper Straße als weiterer Lebensmittelvollsortimentsmarkt zur Versorgung der Siedlungsbereiche Coesfelder Berg und Maria-Frieden aus gesamtstädtischer Sicht verträglich außerhalb des ZVB am abgestimmten Standort angesiedelt.

2014 erfolgte die Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lette mit anschließender Verlagerung des vorhandenen EDEKA-Vollsortimenter mit marktgerechterer Größe und Ausstattung an die Bruchstraße.

2016/17 sind durch die vorhandenen Anbieter aus dem Lebensmittel- und Discountmarktsegment weitere Verlagerungen und Erweiterungsabsichten an die Stadt herangetragen worden. Sodass eine Aktualisierung des Nahversorgungskonzepts von 2011 notwendig wird, um Entscheidungsgrundlagen zu erhalten, ob diese Entwicklungen in der Summe raumordnerisch verträglich und damit in der Bauantragsbearbeitung als zulässig eingestuft werden können (Innenstadt Coesfeld, festgelegter Zentraler Versorgungsbereich sowie Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch Schutzgüter im Sinne des BauGB, BauNVO und des LEP NRW):

1. Verlagerung Netto-Markt von der Kleinen Viehstraße an die Davidstraße (ehem. Postbetriebshof – bisher 720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF), zukünftig 1.020 m<sup>2</sup>)
2. Erweiterung Aldi Nord im Fachmarktzentrum an der Hansestraße – von 989 m<sup>2</sup> auf 1.288 m<sup>2</sup> VKF

3. Erweiterung Aldi Nord an der Borkener Straße – von 850 m<sup>2</sup> auf 1.120 m<sup>2</sup> VKF
4. Erweiterung Lidl an der Rekener Straße – von 920 m<sup>2</sup> auf 1.480 m<sup>2</sup> VKF
5. Neuansiedlung Netto-Markt an der Dülmener Straße – 1.048 m<sup>2</sup> VKF

Das beauftragte Büro Stadt+Handel hat nun den Entwurf des aktualisierten Nachversorgungskonzepts vorgelegt. Folgende Ausgangsbasis wurde dabei berücksichtigt:

Zu 1): Die Verlagerung des Netto-Marktes erfolgt innerhalb des beschlossenen Zentralen Versorgungsbereiches aus dem faktischen Mischgebiet an der Kleinen Viehstraße in ein zukünftig festgesetztes Kerngebiet nach BauNVO (B-Plan Nr. 150-1 zzt. in Aufstellung). Diese Verlagerung ist raumordnerisch ohne weitere Prüfung zulässig und entspricht den Zielen der Landesplanung – auch wenn damit der nordöstliche Stadtraum zukünftig im Bereich Lebensmittelbereich weniger gut versorgt ist als heute. Die Verlagerung ist aber notwendig, da der Markt am bisherigen Standort nicht auf eine heute notwendige und damit langfristig betriebswirtschaftlich tragbare Größe erweitert werden kann. Der neue Standort mit der erhöhten m<sup>2</sup>-Zahl an Verkaufsfläche ist daher bereits als umgesetzt im aktualisierten NVK berücksichtigt.

Zu 2): Die Erweiterung des Aldi Nord im Fachmarktzentrum an der Hansestraße vollzieht sich ebenfalls im erweiterten zentralen Versorgungsbereich des Stadt Coesfeld und hat daher automatisch Priorität gegenüber anderen Vorhaben. Der Bauantrag liegt der Verwaltung bereits vor. In einer vorgezogenen Studie hat das Büro Stadt+Handel gutachterlich die Verträglichkeit dieser geplanten Erweiterung nachgewiesen. Auch den dargelegten Gründen für eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 87 Bahnhofsquartier hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Verkaufsflächenzahl und der Nachnutzung des Zoofachmarktes durch einen Reitsportfachmarkt folgt die Verwaltung und wird den Bauantrag bauplanungsrechtlich positiv bescheiden.

Zu 3 und 4): Zwar liegen der Aldi Nord- und Lidl-Discountmarkt an städtebaulich gewünschten und abgestimmten Standorten, aber rechtlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, sodass ein raumordnerischer Nachweis über die Zulässigkeit und Verträglichkeit der Erweiterungen erfolgen muss.

Zu 5): Die Neuansiedlung des Netto-Marktes an einem bisher nicht abgestimmten Standort außerhalb des ZVB muss daher vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf bereits bestehende Märkte betrachtet und bewertet werden. Hier sind insbesondere die Auswirkungen auf Märkte im ZVB und an den raumordnerisch abgestimmten Standorten zu berücksichtigen.

Das Bestreben der Markterweiterungen liegt in Coesfeld nicht (mehr) in der bloßen Expansion, sondern in der Optimierung der Märkte durch hochwertigere Präsentation der Waren (breitere Gänge, neue Regalsysteme, differenziertere Warensortimente), um die Kunden an die jeweilige Discountmarke zu binden und die seit Jahren verbesserte Kaufkraft der Coesfelder Bevölkerung abzuschöpfen. Absehbar erhöht sich der Umsatz der Unternehmen weiter trotz geringer werdender Flächenproduktivität je m<sup>2</sup> VKF.

Fazit: In der kumulierten Betrachtung der geplanten Verlagerung, Erweiterungen und Neuansiedlung kann aus dem Gutachten geschlossen werden, dass die fünf o.g. Plankonzepte nicht vollumfänglich mit den bestehenden Entwicklungszielen zur Nachversorgung übereinstimmen. Sie können, wenn sie in vollständigem Umfang zum Tragen kommen, zu Funktionsverlusten im Innenstadtzentrum und negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung führen.

Die Neuansiedlung eines Netto-Marktes an der Dülmener Straße wird daher als kritisch eingestuft, da sie im Vergleich zu den anderen Vorhaben den geringsten Beitrag zur räumlichen Nahversorgung leistet.

Die Erweiterungsabsichten der beiden Aldi-Märkte sowie des LIDL-Marktes sind zu empfehlen. Die Lidl-Erweiterung auf 1.480 m<sup>2</sup> wird aber als unverträglich eingestuft – es sollte lediglich eine zulässige VKF im Bereich zwischen 1.150 bis 1.300 m<sup>2</sup> VKF angesetzt werden. Der

abschließende Wert ist in einer vertiefenden Verträglichkeitsstudie, die im Zuge des konkreten Antragsverfahrens vorzulegen ist, nachzuweisen.

Die Analysen und Bewertungen des Konzeptes laut Anlage wird durch Herrn Föhrer (Stadt+Handel) in der Sitzung erläutert.

Weiteres Vorgehen: Das Nahversorgungskonzept soll nach Erörterung im UPB und im Rat wegen seiner restriktiven Auswirkungen den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Bezirksregierung, Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband und den Umlandgemeinden) sowie der Öffentlichkeit mit einer Frist von einem Monat zur Stellungnahme vorgelegt werden. Mögliche Bedenken werden einer Abwägung zugeführt, im Mai 2018 soll das Konzept dann vom Rat mit einem Selbstbindungsbeschluss verabschiedet werden. Damit würde das 2011er Einzelhandelskonzept der Stadt für das Thema Nahversorgung 2018 wirksam fortgeschrieben.