

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

32.01 Wirtschaftsförderung

32.03 Stadtmarketing und Tourismus

60.01 Stadtplanung

Datum:

03.09.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.09.2018	Entscheidung

Aktualisierung Nahversorgungskonzept Coesfeld 2018

- Abwägung

- Beschluss

Beschlussvorschlag 1:

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster in den Punkten 1 – 5 wird positiv zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Münster in den Punkten 1 – 2 wird positiv zur Kenntnis genommen. Den Forderungen in den Punkten 3 und 4 wird gefolgt.

Beschlussvorschlag 3:

Der Forderung Kauflands, die Erweiterung um 500 m² VKF absatzwirtschaftlich einfließen zu lassen, wird nicht gefolgt. Die Bedeutung Kauflands im Nahversorgungsbereich wird vertiefend herausgestellt.

Beschlussvorschlag 4:

Die Stellungnahme und Anregung der Händler und Gewerbetreibenden Kleine Viehstraße wird ohne Auswirkungen auf das Konzept zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag 5:

Die Aktualisierung des Nahversorgungskonzeptes Coesfeld 2018 – Stand August 2018 wird beschlossen.

Einführung:

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.

2016/17 sind durch die vorhandenen Anbieter aus dem 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 sind und für die 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). Folgende Anfragen liegen vor:

1. Verlagerung Netto-Markt von der Kleinen Viehstraße an die Davidstraße (ehem. Postbetriebshof – bisher 720 m² Verkaufsfläche (VKF), zukünftig 1.020 m²)
2. Erweiterung Aldi Nord im Fachmarktzentrum an der Hansestraße – von 989 m² auf 1.288 m² VKF
3. Erweiterung Aldi Nord an der Borkener Straße – von 850 m² auf 1.120 m² VKF
4. Erweiterung Lidl an der Rekener Straße – von 920 m² auf 1.480 m² VKF
5. Neuansiedlung Netto-Markt an der Dülmener Straße – 1.048 m² VKF

Das beauftragte Büro Stadt+Handel (S+H) hatte daraufhin den Entwurf des aktualisierten Nahversorgungskonzepts Januar 2018 als Entwurf vorgelegt. Das Nahversorgungskonzept soll nach Erörterung im UPB und im Rat wegen seiner restriktiven Auswirkungen den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Bezirksregierung (BezReg), Industrie- und Handelskammer (IHK), Einzelhandelsverband (EV), den Umlandgemeinden), den Betreibern von Discount-/Lebensmittelmärkten/Warenhäusern sowie der Öffentlichkeit mit einer Frist von einem Monat zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Folgende Ausgangsbasis und Bewertung wurde zuvor beim Projektstart in Vorlage 016/2018 beschrieben:

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 m²-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 m² 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 m² wird aber als unverträglich eingestuft – es sollte lediglich eine zulässige VKF im Bereich zwischen 1.150 bis 1.300 m² VKF angesetzt werden. Der abschließende Wert ist in einer vertiefenden Verträglichkeitsstudie, die im Zuge des konkreten Antragsverfahrens vorzulegen ist, nachzuweisen.

Während der Diskussion in den politischen Gremien im Februar 2018 erhöhte Aldi-Nord für den Standort Borkener Straße seine Verkaufsflächenanforderung auf 1.470 m². Das Beteiligungsverfahren wurde verschoben und das Büro S+H zur Anpassung der gutachterlichen Aussagen mit Berücksichtigung der neuen Verkaufsfläche beauftragt. Eine VKF-Erhöhung beider Märkte auf 1.100 – 1.300 m² wurde seitens des Gutachters als landesplanerisch kritisch angesehen. Während dieser Bearbeitung schlug das Büro S+H aus aktuell negativen Erfahrungen mit Discounter-Erweiterungen außerhalb von Stadtkernen in anderen Kommunen vor, die beiden Bereiche EDEKA/Aldi und K+K/Lidl mit ihren Ergänzungsfunktionen wie VR-Bank, Sparkasse, Ärzte, Apotheke, Gaststätte, Kirche, Kita auch als ergänzende Nahversorgungszentren und nicht nur als Nahversorgungsstandorte einzustufen. Die beiden Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Lette werden um die zwei Zentralen Nahversorgungsbereich Borkener Straße und Rekener Straße ergänzt. Damit wären für diese beiden neuen Bereiche höhere Verkaufsflächen landesplanerisch zulässig, die Einzugsbereiche beschränken sich nicht allein auf den 500 m-Radius fußläufige Anbindung.

Im Gegenzug wird aber damit dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in gewissem Umfang der prioritäre Schutz gegenüber abgestimmten, aber dezentraleren Lagen genommen.

Die Verwaltung folgte der Sichtweise, informierte dazu im UPB unter Bericht der Verwaltung und führte das Beteiligungsverfahren vom 16.04. bis 16.05.2018 (Internetseite der Stadt Coesfeld und Auslegung im Rathaus) durch.

Sachverhalt zu 1 und 2:

Die BezReg sowie die IHK erhoben zunächst Bedenken gegen die „Höherstufung“ der beiden Standorte. Am 18.06.2018 wurde aber in einer Ortsbesichtigung das Ergebnis erzielt, dass die geänderte Einstufung als Nahversorgungszentren aufgrund der zutreffenden Rahmenbedingungen mitgetragen wird.

Die **positive Stellungnahme der BezReg** folgte am 29.06.2018:

Zu Punkt 1: Die Hochstufung zu Nahversorgungszentren/ZVB sei gut vertretbar.

Zu Punkt 2: Konzentration auf Lebensmitteleinzelhandel und Verzicht auf die Ansiedlung von Drogeriemärkten

Zu Punkt 3: Die durch die Verlagerung des Netto entstehende Versorgungslücke im Nordosten der Kern soll möglichst nur wiederum durch eine Verlagerung und nicht durch Neuansiedlung gedeckt werden

Zu Punkt 4: Restriktiver Umgang mit Entwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Zu Punkt 5: Bei insgesamt Zustimmung zu den im Konzept vorgeschlagenen VKF-Zahlen Aldi Hansestraße 1.280 m² + Aldi Borkener Straße 1.250 m² + Lidl 1.250 m² wird kritisch angemerkt, dass die VKF-Zunahme der geplanten Verlagerung des Netto nicht berücksichtigt ist.

Bei Einhaltung dieser Zahlen sei bei zeitnaher Bauleitplanung keine ergänzende einzelne Verträglichkeitsstudie erforderlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahmen Punkt 1 – 5 werden positiv zur Kenntnis genommen.

Die **grundsätzlich abschließend positive Stellungnahme der IHK** vom 24.07.2018 machte noch eine Reduzierung der VKF für Aldi und für Lidl auf jeweils 1.200 statt 1.250 m² geltend, weil der Nahversorgungsgrad in Coesfeld schon jetzt über 100 % liege – was deutlich mache, dass Umlandkommunen im Nahversorgungsbereich Coesfeld „mitversorgt“ werden:

Zu Punkt 1: Die Hochstufung zu Nahversorgungszentren/ZVB sei städtebaulich vertretbar.

Zu Punkt 2: Verzicht auf die Ansiedlung von Drogeriemärkten findet Befürwortung

Zu Punkt 3: Die Umsatzverteilungen mit > 6 %, die die Lebensmittelbetriebe im ZVB Innenstadt hinnehmen müssen, könne einige Betriebe in ihrer Existenz bedrängen. Daher Empfehlung, alle Discounter/LM-Märkte außerhalb der Innenstadt auf 1.200 m² VKF zu beschränken. Dieser Anregung kann die Verwaltung in Abstimmung mit dem Gutachter S+H fachlich nachvollziehen

Zu Punkt 4: Des Weiteren sei ein sortimentspezifischer Einzelhandelsausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten gestützt auf § 1 Abs. 9 BauNVO über entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen städtebaulich zu rechtfertigen, insbesondere zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt". Diesem Ansatz kann die Verwaltung in Bebauungsplan begründet einfließen lassen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahmen Punkt 1 – 2 werden positiv zur Kenntnis genommen. Punkt 3 und 4 wird gefolgt.

Sacherhalt zu 3:

Aus dem Kreis der Betreiber von Märkten in Coesfeld gab die Fa. Kaufland am 07.05.2018 eine Stellungnahme ab (siehe Anlage ...). Die Planvorhaben induzieren Umverteilungen von 11-12 %, die auch auf und negative Auswirkungen haben. Kaufland gibt die Absicht einer geplanten Erweiterung von 500 m² VKF zu den vorhandenen 5.000 m² bekannt. Diese soll im Rahmen der Aktualisierung des Nahversorgungskonzeptes 2018 berücksichtigt werden. Eine Kaufland-Erweiterung mit seinem Standort im ZVB sei laut EHZK 2011 eher zulässig und städtebaulich verträglich als außerhalb liegende Standorte

Stellungnahme der Verwaltung: Die Bedeutung des Kaufland-Marktes für das Innenstadtzentrum und die Nahversorgung wird im Konzept ergänzend herausgestellt. Dem Verbrauchermarkt wird konzeptionell eine Verkaufsflächenerweiterung im Sinne der Standortsicherung zugestanden. Aufgrund des methodischen Ansatzes des Gutachtens erfolgt im Rahmen dessen aber keine weitere Würdigung (u.a. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen) des Erweiterungsvorhabens. Kaufland ist hinsichtlich seines über die Stadtgrenzen hingehenden Einzugsbereichs nicht vergleichbar mit den Discountmärkten in Coesfeld (siehe dazu Kapitel 5 in Konzept Fassung zum Beschluss). Die Planvorhaben sind konzeptionell weit fortgeschritten. Wird die Erweiterung Kauflands (mittelfristig) konkreter, sind die gutachterlichen Anforderungen zu definieren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung: Der Forderung, die Erweiterung Kauflands absatzwirtschaftlich einfließen zu lassen, wird nicht gefolgt. Die Bedeutung wird vertiefend herausgestellt.

Sacherhalt zu 4:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist 1 Stellungnahme eingegangen: ein Ladenbetreiber in der Kleinen Viehstraße als Sprecher der dortigen Einzelhändler und Gewerbetreibenden stellt die negative Entwicklung für die Straße mit Auszug des Netto-Marktes heraus. Er bittet um Unterstützung, einen Nachfolge-Lebensmittelmarkt anzusiedeln.

Stellungnahme der Verwaltung: Das Nahversorgungskonzept stellt die Versorgungslücke im Nordosten der Kernstadt nach Verlagerung des Netto-Marktes dar. Planungsrechtlich ist eine Nachfolgenutzung nicht ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme und Anregung wird zu Kenntnis genommen ohne Auswirkungen auf das Konzept.

Sonstige Stellungnahmen:

Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken bzw. mit Zustimmung zum Konzept gaben ab:

- Handelsverband NRW – Westfalen Münsterland e.V.
- Stadt Dülmen
- Gemeinde Rosendahl
- L. Stroetmann Lebensmittel GmbH & Co. KG – EDEKA

Anlagen:

Stellungnahmen 1-8

Aktualisierung Nahversorgungskonzept Coesfeld 2018 – Stand August 2018