

Stadt Coesfeld

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Otterkamp“

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Planungsanlass / Umweltverträglichkeitsprüfung
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Steuernde Festsetzungen für den Einzelhandel
5. Einbeziehung des vom Satzungsbeschluss am 03.04.1974 ausgenommenen Grundstücks
6. Änderung der bestehenden textlichen Festsetzungen
7. Bestandteile der Begründung

Aufgestellt

Coesfeld, im August 2002

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Im Auftrag


(Peschkes)

1. Vorbemerkung

Der Einzelhandel hat inzwischen für die Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung. Insbesondere der Strukturwandel im Handel mit Konzentration von mehreren Geschäftseinheiten, Filialisierung, immer größer werdenden Verkaufsflächen in Verbindung mit Standorten außerhalb der Zentren hat in der Regel negative Auswirkungen auf die Stadtstruktur.

Diese Auswirkungen treffen in Coesfeld zusammen mit strukturellen Veränderungen in Industrie- und Gewerbegebieten, auf deren Ursachen hier aber nicht näher eingegangen werden muss.

Wenn vor diesem Hintergrund keine städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt, können aufgrund der Überlegungen und Entscheidungen von Eigentümern in Verbindung mit Investoren Nachfolgenutzungen entstehen, durch die die bisherige Zentrenstruktur negativ tangiert würde. Dies gilt sowohl für die Innenstadt als auch für die Nahversorgung der Wohngebiete.

Um die Gesamtentwicklung städtebaulich steuern zu können, hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitlinie für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB beschlossen. Auf diese Beschlüsse und den dazugehörigen Begründungen ist an dieser Stelle ausdrücklich Bezug zu nehmen.

2. Planungsanlass

Die Anfänge des gesamten heutigen Industrie- und Gewerbegebietes „Otterkamp“ liegen bereits über 30 Jahre zurück.

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Otterkamp“ ist seit Februar 1975 rechtsverbindlich.

Die Bebauungsplangebiete Otterkamp, Otterkamp II, III, IV u. V sind bis zum Jahre 1995 weiterentwickelt worden. Das gesamte Gebiet aller mit der Bezeichnung „Otterkamp“ bestehenden verbindlichen Bebauungspläne hat inzwischen eine Größe von ca. 60 ha.

Der hier zur Änderung anstehende Bebauungsplan Nr. 58 „Otterkamp“ hat eine Gebietsgröße von 18,4 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Dülmener Straße, im Norden durch die Straße Am Teigelkamp, im Osten durch den Erlenweg und im Süden durch die Dieselstraße begrenzt. Die genaue Umgrenzung ist aus dem der Begründung angehefteten Übersichtsplan zu entnehmen.

Aus dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich ist seinerzeit beim Satzungsbeschluss vom 03.04.74 das Flurstück 484 – heute Flurstücke 2230 und 2231 - herausgenommen worden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe hatte diese Forderung im Rahmen der „Bedenken und Anregungen“ vorgebracht, weil es sich bei diesem Flurstück um die „Straßenmeisterei“ handelte und insoweit nach Auffassung des Landschaftsverbandes als Nebenanlage zur ehemals angrenzenden Bundesstraße 474 gehöre. Da es sich hier inzwischen nicht mehr um eine Bundesstraße handelt und die Straßenmeisterei längst aufgegeben wurde, wird das Flurstück 484 wieder in das Plangebiet integriert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt z.Z. ausschließlich Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) fest.

In diesem Bebauungsplangebiet ist festzustellen, dass aufgrund von Betriebsaufgaben oder Eigentümerwechsel Nutzungsüberlegungen in Richtung großflächiger Einzelhandel angestellt werden. Die periphere Konzentration solcher Einrichtungen auf vermeintlich effizientere Außenstandorte ist aus gesamtwirtschaftlicher und gesamtstädtischer Sicht jedoch abzulehnen. Es ist nicht zu verantworten, dass vollnutzbare Gewerbeflächen, die zur Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen gebraucht werden, für andere Zwecke zur Verfügung gestellt werden sollen. Diese Entwicklung würde zudem die Bemühungen

unterlaufen, die Attraktivität des Stadtzentrums zu sichern und außerdem die Tragfähigkeit von räumlich ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in den Nebenzentren gefährden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es deshalb, sicher zu stellen, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowohl in der Größenordnung von über 1.200 m² Geschossfläche, als auch von kleineren Einzelhandelsnutzungen nicht ohne Einflussnahme der städtischen Entwicklungsplanung ablaufen kann. Insbesondere sind solche Branchen einer kritischen Beurteilung zu unterziehen, die negative Folgen auf den Einzelhandel in der Innenstadt mit sich bringen. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung dienen, aber auch solche Betriebe, die Güter der mittel- und langfristigen Versorgung anbieten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan ist seit 1975 rechtskräftig. Unmittelbar danach hat die Erschließung des Gebietes begonnen. In den nachfolgenden Jahren wurden die wesentlichen Baukörper realisiert. Die jetzige Bebauungsplanänderung zielt darauf ab steuernde Festsetzungen für den Einzelhandel zu erlassen. Konkrete bauliche oder sonstige umwelt erhebliche Projekte werden nicht umgesetzt. Im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei älteren "Gebieten" zu berücksichtigen, dass der Bestand bei Bestimmung der Größen- und Leistungswerte unberücksichtigt bleibt, wenn die jeweiligen Vorhaben vor Ablauf der für sie einschlägigen Umsetzungsfrist der Richtlinie 85/337/EWG (d.h. vor dem 03.07.1988) bzw. 97/11/EWG (d.h. vor dem 14.03.1999) bereits bestanden. Diese Regelung trifft hier zu. Somit werden die entscheidenden Größen- und Leistungswerte nicht erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus diesem Grund nicht durchzuführen.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die unter Punkt 2 genannten städtebaulichen Ziele stehen auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

In der gemeinsamen EntschlieÙung „Innenstädte als Einzelhandelsstandorte erhalten“ der Konferenz der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder sowie der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 29.03./21.06.1996 wird die Forderung erhoben, alte Bebauungspläne zu überprüfen, ggfls. Einzelhandel generell auszuschließen und als Ausnahme nur bestimmte Formen des Einzelhandels zuzulassen, um die sukzessive Umwandlung der Gewerbegebiete in Sondergebiete für den Einzelhandel zu verhindern.

Das Landesentwicklungsprogramm NW (LEPro) postuliert für großflächigen Einzelhandel im § 24 (3) die Zuordnung – sowohl räumlich wie funktional – zu den Siedlungsschwerpunkten. Das Gewerbegebiet „Otterkamp“ erfüllt diese Bedingung aufgrund seiner Lage nicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 2,5 km.

Auch im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – kommt zum Ausdruck, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich in das örtliche Zentrengefüge integriert und vorrangig innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches untergebracht werden sollen.

4. Steuernde Festsetzungen für den Einzelhandel

Dem 1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 58 „Otterkamp“ liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 zugrunde. In dieser Baunutzungsverordnung waren noch keine konkreten Vorgaben hinsichtlich der Geschossflächen bei Einzelhandelsnutzungen festgelegt worden. Insoweit ist im Hinblick auf das Änderungsziel und dem diesbezüglichen Abwägungsvorgang eine inhaltlich

differenzierte Betrachtung und Abhandlung dieser Baunutzungsverordnungsfassung entbehrlich.

Im Rahmen der jetzt anstehenden Bebauungsplanänderung wird die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 zugrunde gelegt. Durch diese Fassung ist zunächst grundsätzlich sichergestellt, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden dürfen. Bei der im Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 definierten Agglomeration – das Zusammenwirken mehrerer kleiner Betriebe (entweder im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang errichtet, oder zu vorhandenen Betrieben hinzutretend bzw. betriebserweiternd) – wird bereits deutlich, dass wesentliche Auswirkungen (vergleichbar den vorgenannten Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben) durchaus eintreten können, was im Grundsatz städtebaulich jedoch völlig unerwünscht ist.

Um hier konkrete Entscheidungsgrundlagen zu bekommen, hat der Rat der Stadt Coesfeld die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung – GMA – beauftragt, ein neues Einzelhandelsgutachten zu erarbeiten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Mai 2001 vorgestellt worden.

Auf dieser Ergebnisgrundlage hat der Rat bei seinen Grundsatzbeschlüssen am 14.02.2002 als Leitziel für die dezentralen Lagen südlich der B 525 und der sonstigen Gewerbegebiete beschlossen, Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 auszuschließen. In diesen Bereichen soll der Lagerverkauf eigener Produkte nur zugelassen werden, wenn er der Produktion deutlich untergeordnet ist und flächenmäßig beschränkt wird. Lagerverkauf soll nur für produzierende Betriebe und nicht für Handelsbetriebe und nur für eigene Produkte zulässig sein. Damit soll das Zentrensystem in der Stadt und die Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt als wichtiges städtebauliches Ziel gestärkt werden.

Des weiteren ist der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie alle Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Die Gesamteinschränkung dient der Erhaltung der Gewerbeflächen für die ursprünglich vorgesehenen Nutzungszwecke und soll der schleichenden Zweckentfremdung vorbeugen. Ausgenommen sind natürlich solche Betriebe, die aufgrund von rechtskräftigen Baugenehmigungen Bestandschutz genießen.

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen sind nachstehend aufgeführt:

In dem Plangebiet sollen durch textliche Festsetzungen die allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe einschl. Kioske und stationäre Imbisswagen
- Vergnügungsstätten i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie der

- Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen
 1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
 2. Kunst/Antiquitäten
 3. Baby-/Kinderartikel
 4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren einschl. Lampen u. Leuchten
 6. Foto/Optik

7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel)/Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/
Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren/Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör/Mofas
17. Tiere und Tiernahrung/Zooartikel

ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für den Einzelhandel vorgesehen, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet bereits ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebszweckes deutlich untergeordnet ist.

Hierfür dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

10 % der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche (VK).

5. Einbeziehung des vom Satzungsbeschluss am 03.04.74 ausgenommenen Grundstücks

In Bezug auf das beim Satzungsbeschluss vom 03.04.74 ausgenommene ehemalige Flurstück 484 – heute Flurstücke 2230 und 2231 – „frühere Straßenmeisterei“ werden die überbaubaren Flächen entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die übrigen für das gesamte Bebauungsplangebiet geltenden Festsetzungen gelten auch für die Flurstücke 2230 u. 2231. Die Erschließung des Flurstücks 2230 ist über die Straße „Am Teigelkamp“, des Flurstücks 2231 über die Straße „Otterkamp“ gesichert.

In diesem Bereich ist die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Otterkamp“ in nördlicher Richtung um ca. 40 m verlängert worden und reicht somit bis an das Flurstück 2231 heran, so dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Coesfeld aufgehoben wird.

6. Änderung der bestehenden textlichen Festsetzungen

Aufgrund der Umwidmung der B 474 in Kreisstraße K 58 sind Festsetzungen und einige nachrichtlich aufgenommene straßenrechtliche Hinweise inzwischen entfallen. Insoweit müssen die Festsetzungen jetzt angepasst werden.

7. Bestandteile der Begründung

Das Einzelhandelsgutachten vom Mai 2001 und der Ratsbeschluss über die Grundsatzleitlinien vom 14.02.2002 sind als Anlage Bestandteil der Begründung.

Darüber hinaus ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 des Bebauungsplangebietes Nr. 58 „Otterkamp“ angehängt.

Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten

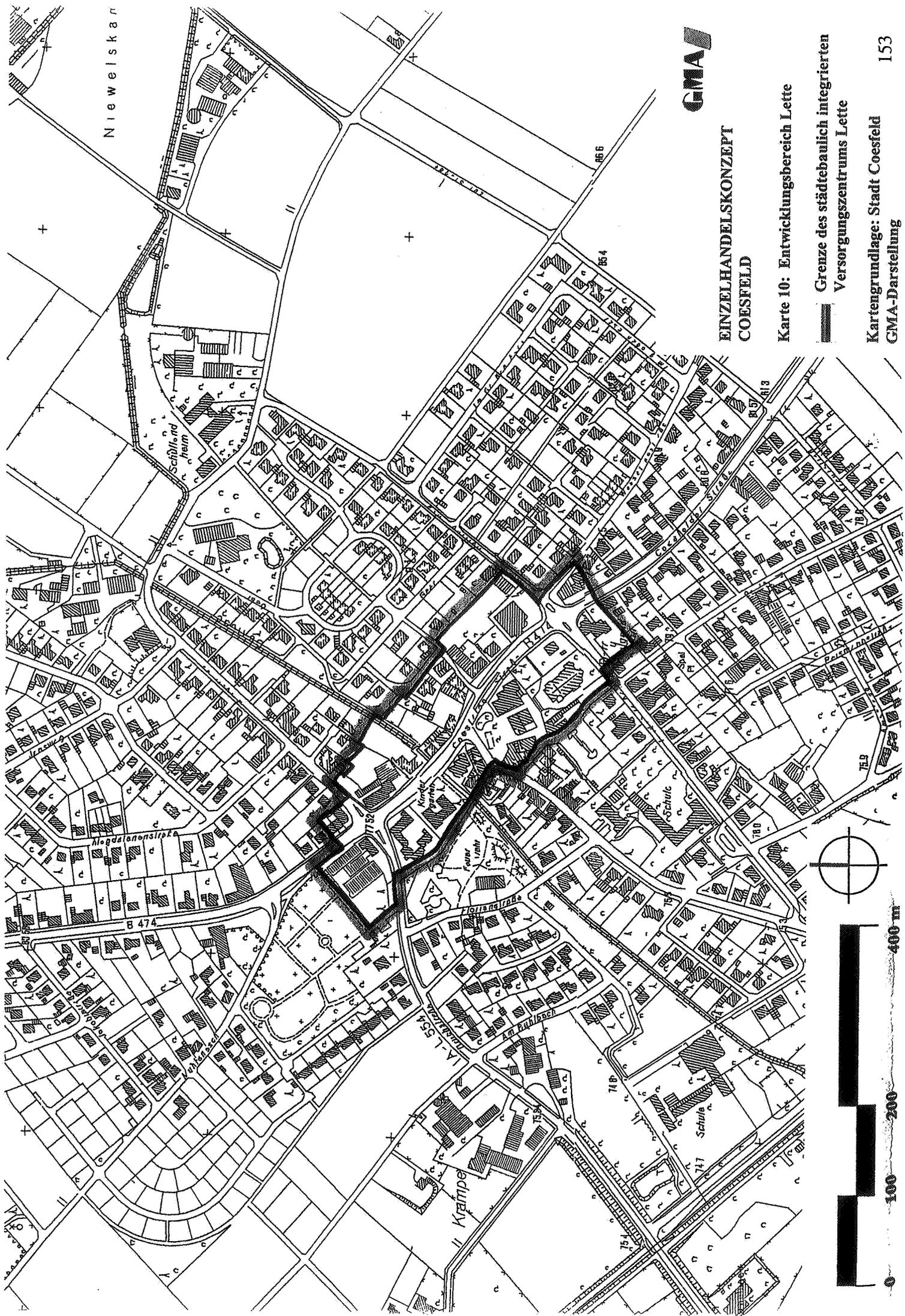
Die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Lette umfasst den bereits gegenwärtig ausgeprägten, gering verdichteten Geschäfts- und Dienstleistungsbereich entlang der Coesfelder Straße zwischen den Einmündungen Lindenstraße/Höltings Weg und Bruchstraße/Bergstraße.¹ Eine weitere räumliche Ausdehnung des Geschäftsbesatzes sollte verhindert werden, um den Leistungsaustausch zwischen den ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben des Versorgungszentrums zu erhalten bzw. zu intensivieren. Dies bedeutet, dass im Falle einer Erweiterung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der kartographisch dargestellte Entwicklungsbereich möglichst nicht überschritten werden sollte, um eine der Größe des Ortsteils angemessene, kompakte Besatzstruktur zu gewährleisten.

Der Stadt Coesfeld wird weiterhin empfohlen, die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Nahversorgungszentrums dahingehend zu überprüfen, ob durch stadtgestalterische und verkehrsplanerische Maßnahmen eine Verbesserung der Verkehrs- und Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Nach dem Beispiel anderer Städte wird angeregt, die Anlage von Kreisverkehrsplätzen in den Einmündungsbereichen Lindenstraße/Höltings Weg und Bruchstraße/Bergstraße mit dem zuständigen Bauherrn der Bundesstraße zu prüfen. Erfahrungsgemäß führt der Ausbau von Kreisverkehrsanlagen zu einer deutlichen Verlangsamung des Verkehrsflusses und damit korrespondierend zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die vorgeschlagenen Kreisverkehrsanlagen würden stadtgestalterisch „Raumkammern“ für das Versorgungszentrum bilden, die auch durch ihre stadtgestalterische Wirkung zu einer Aufwertung der Ortsmitte beitragen.

2.3 Einzelhandelsentwicklung in dezentralen Lagen

Vor dem Hintergrund eines anhaltenden Ansiedlungsdrucks des großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich nicht integrierte Standorte der Stadt Coesfeld erscheint es sinnvoll, eine

¹ vgl. hierzu Karte 10: Entwicklungsbereich Lette



Niewelskan

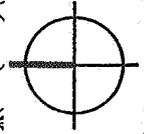


**EINZELHANDELSKONZEPT
COESFELD**

Karte 10: Entwicklungsbereich Lette

- Grenze des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Lette

**Kartengrundlage: Stadt Coesfeld
GMA-Darstellung**



flächendeckende Überplanung der potenziellen Ansiedlungsstandorte der Stadt Coesfeld vorzunehmen, um städtebaulich negative Auswirkungen einer ungesteuerten Verkaufsflächenexpansion an der Peripherie der Kernstadt entgegen zu wirken. Aus grundsätzlichen Überlegungen der Wettbewerbsneutralität sollte die Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels ausschließlich nach städtebaulichen Ordnungskriterien vorgenommen werden, wohingegen marktwirtschaftliche und wettbewerbsrechtliche Aspekte auszuklammern sind.

Die Notwendigkeit eines städtebaulich orientierten Einzelhandelskonzeptes für dezentrale Standorte ergibt sich u.a. aus den im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführten Planungsprinzipien zur Sicherung und Weiterentwicklung gewachsener Versorgungsstrukturen. Die dazu aufgeführte Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, speziell großflächigen Betriebsformen, nach nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten und nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten geht darauf zurück, dass die erstgenannte Sortimentsgruppe sich dadurch auszeichnet, dass sie z.B.

- viele Innenstadtbesucher anzieht,
- einen geringen Flächenanspruch hat,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt wird und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden kann.

Die im Einzelhandelserlass konkretisierten Entwicklungsziele der Raumordnung und Landesplanung gehen insbesondere auf die Erfahrungen zurück, dass bei zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, speziell die Innenstadtentwicklung, sowohl bei einer Überdimensionierung als auch bei einer nicht integrierten Standortlage eintreten können.

Bezogen auf die stadt- und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation der Stadt Coesfeld ist ein Spannungsfeld zwischen dem innerstädtischen Versorgungszentrum und den dezentralen Ansiedlungsstandorten im Bereich der gewerblichen Bauflächen festzustellen. In den letzten

Jahren hat sich entlang der Dülmener Straße eine gewerbliche Mischstruktur entwickelt, die mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben untersetzt ist. Nur ein Teil der Ansiedlungsfälle wurde durch Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel im Rahmen einer stadtplanerisch flankierten Standortbestimmung der Stadt Coesfeld vorgenommen. Aus gutachterlicher Sicht wird vorgeschlagen, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe einer bauleitplanerischen Steuerung zu unterziehen, um einerseits eine geordnete städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der Gesamtstadt zu gewährleisten und andererseits potenziellen Eigentümern und Investoren die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln.

Aufbauend auf den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird angeregt, eine Überprüfung bzw. Überplanung der gewerblichen Bauflächen dahingehend vorzunehmen,

- ob und in wie weit generell Einzelhandelsnutzungen unter dem Aspekt der Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächen für nicht erheblich emittierende Gewerbebetriebe sinnvoll ist und
- ob in Teilbereichen der gewerblichen Bauflächen nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente und innenstadtypische Nutzungen unter Berücksichtigung der innerstädtischen Zentralfunktionen bauplanungsrechtlich generell ausgeschlossen werden sollen.

Hierzu wird empfohlen, eine standortdifferenzierende Planung vorzunehmen, indem die gewerblichen Bauflächen in innenstadtnahen Lagen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten offen gehalten werden, um dem Mittelzentrum Coesfeld im regionalen Wettbewerb ausreichende Entwicklungschancen einzuräumen. Aus stadtstrukturellen Gründen wird hierfür der Bereich der gewerblichen Bauflächen zwischen dem Coesfelder Bahnhof und der südlichen Umgehungsstraße im Zuge der B 525 vorgeschlagen.¹

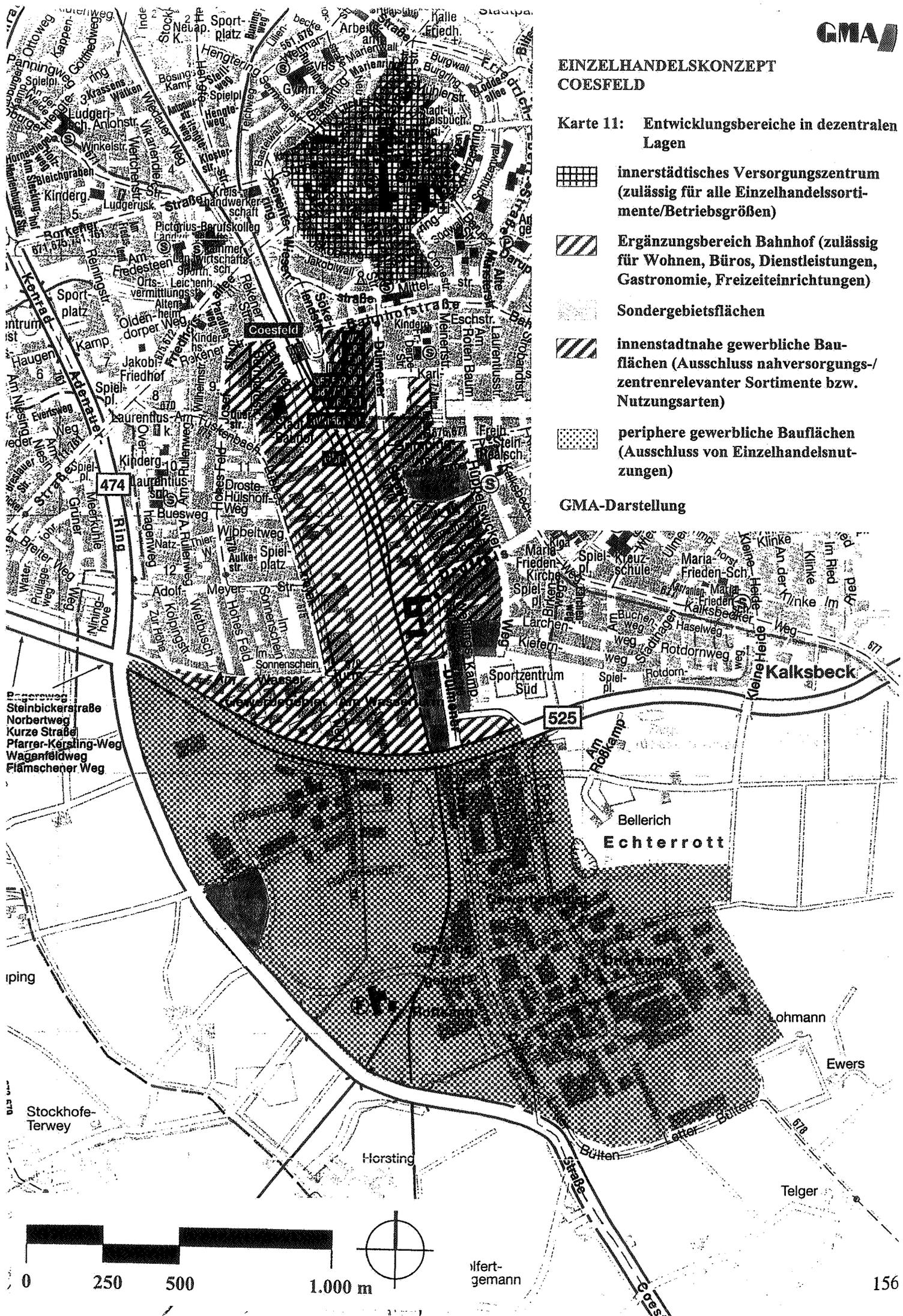
¹ vgl. hierzu Karte 11: Entwicklungsbereich in dezentralen Lagen

**EINZELHANDELSKONZEPT
COESFELD**

Karte 11: Entwicklungsbereiche in dezentralen Lagen

-  innerstädtisches Versorgungszentrum (zulässig für alle Einzelhandelsortimente/Betriebsgrößen)
-  Ergänzungsbereich Bahnhof (zulässig für Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen)
-  Sondergebietsflächen
-  innenstadtnahe gewerbliche Bauflächen (Ausschluss nahversorgungs-/zentrenrelevanter Sortimente bzw. Nutzungsarten)
-  periphere gewerbliche Bauflächen (Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen)

GMA-Darstellung



Für den Planstandort Alte Weberei Coesfeld wird mit Rücksicht auf die innerstädtischen Zentralfunktionen empfohlen, keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen. Das ursprüngliche Konzept zur Errichtung eines Fachmarktzentrums unter Einbeziehung hochwertiger Innenstadtsortimente hätte zur Ausprägung eines zusätzlichen Einzelhandelsschwerpunktes in einer Innenstadt-Randlage geführt, ohne dass ein intensiver Leistungsaustausch mit dem Geschäfts- und Dienstleistungszentrum ermöglicht worden wäre. Im Falle der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten besteht aus gutachterlicher Sicht kein Interessenkonflikt mit der Stadtmitte, da die diesbezüglichen Sortimente eine sinnvolle Ergänzung zum hochwertigen Einzelhandelsangebot ermöglichen.

Zur Erhaltung eines ausreichenden Flächenpotenzials gewerblicher Bauflächen für nicht erheblich emittierende Gewerbebetriebe, die aus Immissionsschutzgründen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind, wird der Stadt Coesfeld empfohlen, die südlich der Umgehungsstraße im Zuge der B 525 gelegenen Bauflächen ebenso wie das Gewerbegebiet Lette grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe zu sperren, um eine sinnvolle Gliederung der gewerblichen Bauflächen vorzunehmen. Auch unter dem Aspekt der Verkehrsanbindung und der mit dem Wirtschaftsverkehr korrespondierenden Emissionsbelastungen erscheint es sinnvoll, die peripher gelegenen gewerblichen Bauflächen nicht durch Einzelhandelsbetriebe, speziell großflächige Betriebsformen, zu belegen. Auch aus Gründen der Synergieeffekte ist vorzuschlagen, Einzelhandelsbetriebe auf den innenstadtnäheren Bereich der gewerblichen Bauflächen zu beschränken, um den Kundenstrom näher an das innerstädtische Versorgungszentrum heranzuführen und damit zu einer Stabilisierung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen beizutragen.

Unter bauplanungsrechtlichen Aspekten ist ergänzend anzuführen, dass die vorgeschlagene Überplanung bestehender Bebauungspläne selbstverständlich den Bestandsschutz bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe einschließt, so dass nicht in bestehende bzw. ausgeübte Baurechte eingegriffen wird. Im Einzelnen ist zu prüfen, ob die zur Diskussion stehende Überplanung der gewerblichen Bauflächen entschädigungsrechtlichen Folgen nach sich zieht.

	Bemerkung:					
	Bemerkung:					

Betreff

Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens GMA - Grundsatzbeschlüsse

Beschlussvorschlag (1)

Der Stadtentwicklung soll auch weiterhin das städtebauliche Leitbild der Konzentration innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen auf die Innenstadt in den Grenzen des in Karte 9 Einzelhandelsgutachten dargestellten Bereich zugrunde gelegt werden.

Beschlussvorschlag (2)

Die Gliederung der Innenstadt in einen Bereich mit vorwiegender Einzelhandelsnutzung und einen Bereich mit vorwiegender Dienstleistungsnutzung soll als Leitbild weiterentwickelt werden (siehe Karte 9 im Einzelhandelsgutachten).

Beschlussvorschlag (3)

Die im Gutachten dargestellten Entwicklungsbereiche in der Innenstadt

- Plangebiet 1 Postgebiet/Parkplatz Davidstraße
- Plangebiet 2 Süringstraße/Kapuzinerstraße
- Plangebiet 3 westliche Flanke des Marktes/Rosenstraße
- Plangebiet 4 südliche Letter Straße/Mittelstraße
- Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof

sollen mit den im Gutachten empfohlenen Zielen städtebaulich entwickelt werden.

Beschlussvorschlag (4)

In den Bereichen

- Plangebiet 1 Postgelände/Parkplatz Davidstraße und
- Plangebiet 4 südliche Letter Straße/Mittelstraße

soll bei der Weiterentwicklung das Parkraumangebot deutlich erhöht werden. In diesen Bereichen ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als Magnetbetriebe zu fördern.

Beschlussvorschlag (5)

Bei der Entwicklung integrierter Standorte (oben genannte Planbereiche 1 bis 4) sollen die im Gutachten vorgeschlagenen Verkaufsflächenzuwächse keine Beschränkung für die Entwicklung darstellen.

Bei der Entwicklung anderer Standorte, die für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel geeignet sind (Dülmener Straße) soll sich die Entwicklung an den Empfehlungen der Variante B mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 5.000 m² bis zum Jahr 2005 orientieren. Hierbei sind bei den Nebensortimenten klare Grenzen zu ziehen (siehe Beschlussvorschlag 8).

Beschlussvorschlag (6)

Die Standortempfehlungen der GMA (Tabelle 27) sollen bei der weiteren Stadtentwicklung zugrunde gelegt werden.

Abweichend von den Empfehlungen sollen zur Bestandssicherung von Betrieben an Standorten der wohnungsnahen Grundversorgung und zur Realisierung eines Lebensmittelangebotes im Bereich "Loburger Viertel/De-Bilt-Allee" Verkaufsflächen-erweiterungen in moderatem Umfang zugelassen werden.

Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung sind:

- Ortszentrum Lette
- Maria-Frieden, Kalksbecker Weg
- Laurentius-Viertel/Rekener Straße
- Crone/Borkener Straße

Am Standort "Crone/Borkener Straße" sollen jedoch keine Erweiterungen der Verkaufsflächen zugelassen werden.

Beschlussvorschlag (7)

Dezentrale Lage

An dezentralen Lagen, d. h. in Gewerbegebieten südlich der B 525 und sonstigen Gewerbegebieten einschließlich des Bereichs "Lübbesmeyerweg/Wasserturm" sollen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses ausgeschlossen werden. Zur weiteren Definition der Sortimente wird auf die Sortimentsbeschreibung für die Einzelhandelsbetriebe im Anhang zum Gutachten der GMA verwiesen.

In diesen Bereichen soll der Lagerverkauf eigener Produkte nur zugelassen werden, wenn er der Produktion deutlich untergeordnet ist und flächenmäßig beschränkt wird. Der Lagerverkauf soll nur für produzierende Betriebe und nicht für Handelsbetriebe und nur für eigene Produkte zulässig sein.

Dülmener Straße

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form eines Fachmarktangebotes soll an der Dülmener Straße zwischen der B 525 und dem Stadtzentrum zugelassen und konzentriert werden.

Hierzu sind Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern.

Beschlussvorschlag (8)

Bei der künftigen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt sollen Nebensortimente nur bis zu einer Obergrenze von 7 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Bei Verkaufsflächen über 2.000 m² soll das Nebensortiment möglichst flächenmäßig weiter eingeschränkt werden und für Einzelsortimente flächenmäßig begrenzt werden.

Beschlussvorschlag (9)

Im Entwicklungsbereich "Bahnhof/Ladestraße/Dülmener Straße" sollen vorwiegend Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und nicht innenstadtrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden. Bestehende Betriebe im Entwicklungsbereich und an der Bahnhofstraße sollen im Rahmen des Bestandsschutzes und zur Verknüpfung mit der Innenstadt am Standort verbleiben und zur Bestandssicherung maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Beschlussvorschlag (10)

Der Sortimentsbestand vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll an Standorten, an denen bisher keine verbindliche Bauleitplanung besteht, durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen festgeschrieben werden. Im Einzelnen betrifft dies folgende Bereiche:

- | | |
|-------------------------|--|
| • Möbelhaus Stall | differenzierte Baugenehmigung in Bezug auf den Möbeleinzelhandel |
| • Real Verbrauchermarkt | § 34 unbepanter Innenbereich |
| • Ford Gatzweiler | Bebauungsplan, alte BauN VO |
| • Baumarkt Voss | städtebaulicher Vertrag |
| • Möbelhaus Haverkämper | Bebauungsplan, alte BauN VO |
| • Autoteile Wittich | Bebauungsplan, alte BauN VO |

Beschlussvorschlag (11)

Die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt ist durch Ansiedlung attraktiver großflächiger Angebote (Magnetbetriebe) mit innenstadtrelevanten Sortimenten an den Standorten

- Postgelände/Parkplatz Davidstraße
- südliche Letter Straße/Mittelstraße

zu stärken. Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, sind Machbarkeitsstudien zu erstellen. Ergebnisse sollen spätestens bis Mitte 2003 aufgearbeitet werden, um ggf. über Entwicklungsalternativen entscheiden zu können.

Beschlussvorschlag (12)

Der von der Arbeitsgruppe "Öffentlicher Raum und Gestaltung" des Stadtmarketing-Vereins Coesfeld und Partner erarbeitete Maßnahmenkatalog wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3). Die Maßnahmen werden befürwortet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen und die Kosten zu prüfen und den Maßnahmenkatalog um diese Angaben zu ergänzen. Auf dieser Grundlage soll bis Mitte 2002 über Prioritäten der Umsetzung unter Berücksichtigung verfügbarer Finanzmittel entschieden werden.

Beschlussvorschlag (13)

Die Umsetzung der Maßnahmen ist nur in gemeinsamer Aktion von Grundstückseigentümern, Einzelhandel, Dienstleistern und Stadt möglich, Maßnahmen sollen daher nur umgesetzt werden, wenn sie ideell und finanziell von den Betroffenen mitgetragen werden.

Begründung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 23.03.1995 Empfehlungen und Grundsatzbeschlüsse zur Umsetzung der Ergebnisse des Stadtentwicklungsgutachtens von Herrn Dr. Danneberg gefasst. Diese betrafen folgende Themenbereiche:

- Entwicklung der Innenstadt
- Parkraumangebot
- Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Fahrrad
- Zentralsystem in der Stadt Coesfeld
- Entwicklungsbereich Dülmener Straße
- Vorgaben für die Umsetzung in Planungsrecht
- Vorgaben für die Verknüpfung Dülmener Straße – Stadtzentrum
- Entwicklung des Möbelstandortes Coesfeld

Im Mai 2001 hat die von der Stadt beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung ein neues Einzelhandels-Gutachten vorgelegt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden dem Rat vorgestellt und mit verschiedenen Gruppen des Stadtmarketing-Vereins Coesfeld & Partner ausführlich diskutiert. Der Arbeitskreis Handel und Gastronomie im Stadtmarketing-Verein hat hierzu umfassend Stellung genommen. Die Stellungnahmen liegen den Fraktionen vor. Das Ergebnis wurde in der Ratssitzung am 20.12.2001 von Vertretern des Stadtmarketing-Vereins vorgetragen.

Aufgrund der Empfehlungen des GMA-Gutachtens sind die Leitlinien der Stadtentwicklung in Bezug auf den Einzelhandel teilweise zu modifizieren oder abzuändern. Dabei sollen wesentliche Grundzüge der 1995 festgelegten Stadtentwicklung wie das Zentrensystem beibehalten werden, jedoch was die Entwicklung an den einzelnen Standorten angeht, modifiziert werden. Die Schwerpunkte für die Entwicklung im Bereich der Innenstadt werden ebenfalls nochmals genauer eingegrenzt. In Bezug auf die Ansiedlung von nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsortimenten in dezentralen Lagen sollen angesichts der in den Entwicklungsbereichen zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale und der nur noch eingeschränkten Perspektiven für eine Verkaufsflächenenerweiterung weitergehende Differenzierungen und Einschränkungen vorgenommen werden. Im Bereich der Gestaltung des öffentlichen Raumes soll der Maßnahmenkatalog, der vom Arbeitskreis Handel und Gastronomie vorgelegt worden ist, weiter ausgearbeitet werden, um als Handlungsrahmen für konkrete Maßnahmen in den kommenden Jahren dienen zu können.

Zu Beschlussvorschlag 1:

Das für die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen vorgesehene Gebiet wird kartographisch genauer eingegrenzt. Von Seiten der GMA ist empfohlen worden, für die Innenstadt typische Dienstleistungen (siehe Anhang zum GMA-Gutachten) auf diesen Bereich zu beschränken. Dies ist nach Auffassung der Verwaltung nicht auf den in Karte 9 dargestellten Bereich zu begrenzen. Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Nutzungen auch geeignet, im Bereich der Dülmener Straße zur Verknüpfung Dülmener Straße/Innenstadt beizutragen. Außerdem besteht kaum eine planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit in diesem Bereich, da eine entsprechende gesetzliche Grundlage wie der § 11 (3) der BauNVO nicht gegeben ist.

Zu Beschlussvorschlag 2:

Die Gliederung im Innenstadtbereich in einen stärker dienstleistungsorientierten und einen stärker einzelhandelsorientierten Bereich ist sinnvoll. Diese Gliederung trägt zur Konzentration der Nutzungen bei. Die Konzentration der Nutzungen führt zu einer Stärkung des Profils der Innenstadt.

Zu Beschlussvorschlag 3:

Die im Gutachten dargestellten Entwicklungsbereiche haben unterschiedliche Funktionen im Gefüge der Innenstadt. Entsprechend sollen die Entwicklungsziele in diesen Bereichen differenziert werden. Unterschiedliche Schwerpunkte in der Nutzung tragen zur Herausbildung eines typischen Profils für die Innenstadt bei.

Zu Beschlussvorschlag 4:

Im Rahmen des Parkraumkonzeptes ist für das Plangebiet 4 "südliche Letter Straße/Mittelstraße" die Erweiterung des Parkraumangebotes bereits als städtebauliches Ziel beschlossen worden. Auch für den Bereich Davidstraße wurde bei sehr starker Nachfrageerhöhung eine Angebotserweiterung um 50 Parkplätze empfohlen. Wenn in diesem Bereich jedoch Verkaufsflächen in größerem Umfang realisiert werden, ist eine deutliche Aufstockung des Parkraumangebotes und eine unmittelbare Anbindung dieser Parkplätze mit Zugänglichkeit vom Gerichtsring unerlässlich. Dies lässt sich allerdings nur mit deutlichen Eingriffen in die vorhandene räumliche Struktur erreichen. Die Verkehrsführung muss in diesem Fall in diesem Bereich neu geordnet werden.

Zu Beschlussvorschlag 5:

Die Arbeitsgruppe Planungsrecht des Stadtmarketing-Vereins hatte generell eine Beschränkung des Verkaufsflächenzuwachses auf 5.000 m² bis zum Jahr 2005 vorgeschlagen. Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass eine Beschränkung bei der Entwicklung an integrierten Standorten nicht vorgeschrieben werden sollte. Eine Entwicklung an integrierten Standorten kommt der Entwicklung der Innenstadt in jedem Fall zugute. Wenn eine solche Verkaufsflächenerweiterung zu einer maßgeblichen Absicherung der Funktion der Innenstadt beitragen kann, sind mögliche negative Einflüsse der Verkaufsflächenerweiterung an anderen Bereichen der Innenstadt zu akzeptieren. Entscheidend ist alleine, ob die Verkaufsflächenerweiterung zu einer größeren Attraktivität der Coesfelder Innenstadt führt. Bei Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt sollte die von der Arbeitsgruppe entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens vorgeschlagenen 5.000 m² Verkaufsflächenzuwachs jedoch beachtet werden. Hier wirken sich Verkaufsflächenzuwächse nicht mehr unmittelbar positiv auf den eigentlichen Innenstadtbereich aus. Sie tragen zwar zur Stärkung Coesfelds als Einzelhandelsstandort insgesamt bei, stehen jedoch nicht mehr in einem direkten Bezug zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.

Zu Beschlussvorschlag 6:

Die Standortempfehlungen der GMA bezogen auf die innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche und den sonstigen Einzelhandel tragen in der vorgeschlagenen Form zum Ziel der Stärkung der Innenstadt bei.

Da andererseits das Zentrumskonzept mit einer wohnungsnahen Grundversorgung nicht in Frage gestellt werden soll, ist die alleinige Konzentration der Verkaufsflächenzuwächse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf die Innenstadt nicht umzusetzen. Sollten zur Sicherung der Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung moderate Verkaufsflächenerweiterungen dort notwendig sein, sollen diese auch zugelassen werden. Dies betrifft nicht den Standort "Crone/Borkener Straße". Mit den jetzt im Bauleitplanverfahren festgelegten Verkaufsflächen ist der Standort auch für zukünftige Entwicklungen ausreichend ausgestattet.

Verkaufsflächenerweiterungen dürfen an den Standorten der wohnungsnahen Grundversorgung allerdings ausschließlich das Lebensmittelangebot und nicht sonstige innenstadtrelevante Flächen betreffen.

Zu Beschlussvorschlag 7:

Neben den Sortimenten der Liste A sollen auch sämtliche Sortimente der Liste B in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Die B 525 soll als deutliche städtebauliche Zäsur auch Grenze für Einzelhandelsnutzungen darstellen. Abweichend von der Darstellung im GMA-Gutachten soll auch die Bahnlinie im Bereich "Wasserturm/Lübbesmeyerweg" als deutliche Zäsur den Bereich abgrenzen, an dem Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden.

Zur Thematik "Lagerverkauf" hatte die Arbeitsgruppe Planungsrecht einen weitergehenden Vorschlag vorgelegt. Nach Ansicht der Arbeitsgruppe sollte der Verkauf ausschließlich auf Betriebe beschränkt werden, die Produkte zum direkten Verzehr herstellen und auf eine Fläche von 25 m² beschränkt werden.

Die Verwaltung hält diese Einschränkung für zu weitgehend. Produzierenden Betrieben sollte der Vertrieb eigener Produkte gestattet werden. Bei Handelsbetrieben sollte ein dauernder stationärer Verkauf eigener Produkte jedoch nicht zugelassen werden.

Zu Beschlussvorschlag 8:

Um klare Vorgaben zu schaffen soll bei künftigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt das Nebensortiment einheitlich auf 7 % der Verkaufsfläche beschränkt werden. Da bei flächenmäßig sehr großen Betrieben 7 % der Verkaufsfläche bereits den Umfang eines oder mehrerer Fachgeschäfte haben kann, soll bei Verkaufsflächen über 2.000 m² das Nebensortiment möglichst flächenmäßig noch weiter eingeschränkt werden und insbesondere

innerhalb der einzelnen Sortimente nochmals differenziert werden.

Auch hierzu hatte die Arbeitsgruppe Planungsrecht einen weitergehenden Vorschlag gemacht. Danach sollte bei Fachmärkten über 1.000 m² generell eine Beschränkung der Nebensortimentsflächen auf ca. 100 m² erfolgen. Dies ist nach Auffassung der Verwaltung zu weitgehend, da damit typische Fachmarktkonzepte von vornherein ausgeschlossen würden.

Zu Beschlussvorschlag 9:

Im Rahmen einer möglichen Umnutzung der Industrieflächen zwischen Ladestraße, Bahnhofstraße und Dülmener Straße werden große Flächenpotentiale frei. Diese sollen überwiegend anderen Nutzungen als Handelsnutzungen zur Verfügung gestellt werden, da sich mit der Ansiedlung größerer Einzelhandelsflächen ein deutlicher Gegenpol zur Innenstadt herausbilden würde. Ziel ist jedoch eine Komplementärwirkung zur Innenstadt. Deshalb soll der Bereich ergänzende Dienstleistungs-, gastronomische Nutzungen und Freizeiteinrichtungen aufnehmen. Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel kann hier allenfalls ergänzende Funktion erfüllen. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist weitgehend auszuschließen.

Zu Beschlussvorschlag 10:

Zur Absicherung der oben formulierten Ziele muss an den Standorten des großflächigen Einzelhandels, an denen die Nutzung bisher nicht durch verbindliche Bauleitplanung abgesichert ist, mit der Aufstellung von Bebauungsplänen oder der Änderung von Bebauungsplänen Planungssicherheit geschaffen werden.

Zu Beschlussvorschlag 11:

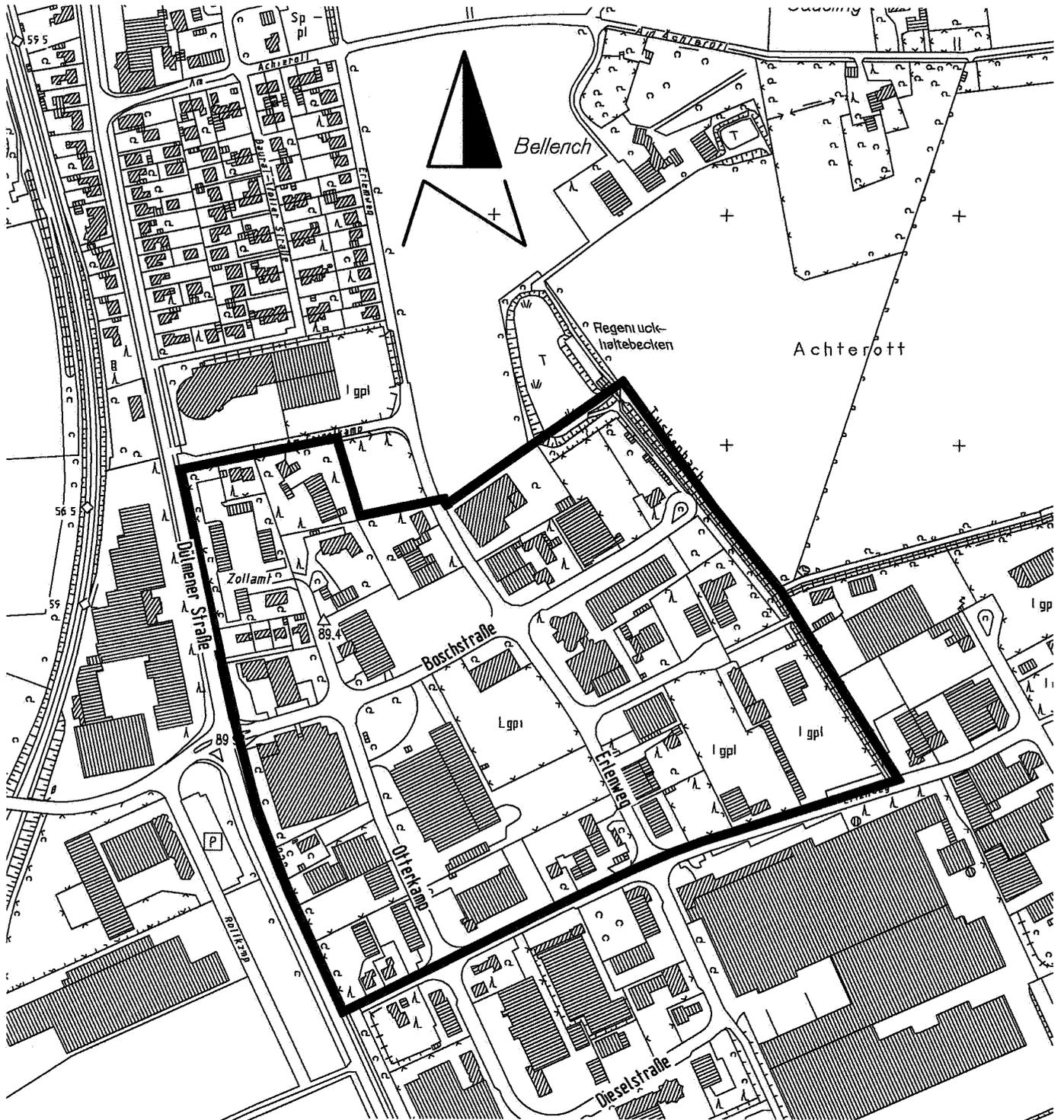
Entsprechend der in Beschlussvorschlag 3 dargestellten differenzierten Funktion der einzelnen Entwicklungsbereiche soll die Ansiedlung großflächiger Angebote (Magnetbetriebe) mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Bereiche "Postgelände/Parkplatz Davidstraße" und "südliche Letter Straße/Mittelstraße" konzentriert werden. Wegen der relativ schwierigen Rahmenbedingungen ist mit einer längeren Phase der Projektentwicklung zu rechnen. Andererseits ist es für die weitere Stadtentwicklung entscheidend, ob die im Gutachten dargestellten Ziele auf diesen Entwicklungsstandorten erreicht werden können. Daher muss in einem überschaubaren Zeitraum Klarheit geschaffen werden. Mitte 2003 sollten daher die Entwicklungsziele anhand der bis dahin vorliegenden Ergebnisse überprüft werden.

Zu Beschlussvorschlag 12:

Der Maßnahmenkatalog enthält eine große Anzahl unterschiedlicher Einzelmaßnahmen. Hier sind in Abhängigkeit der Verfügbarkeit von Finanzmitteln Prioritäten zu setzen. Hierzu sind zusätzliche Angaben zur Machbarkeit und zu den Kosten erforderlich. Der Maßnahmenkatalog sollte regelmäßig überprüft und ggf. geändert oder ergänzt werden.

Zu Beschlussvorschlag 13:

Angesichts der schwierigen Finanzlage ist eine Umsetzung gestalterischer Maßnahmen in der Innenstadt nur möglich, wenn die Finanzierung durch mehrere Beteiligte erfolgt. Da anders als in der Vergangenheit öffentliche Fördermittel nur noch in sehr beschränktem Umfang für solche Maßnahmen zur Verfügung stehen, ist eine Mitfinanzierung durch Grundstückseigentümer, Einzelhandel und Dienstleister unerlässlich. Die unter solchen Voraussetzungen notwendige Konsensbildung unter den Beteiligten trägt außerdem dazu bei, dass nur Projekte durchgeführt werden, die von allen Beteiligten mitgetragen werden.



**2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 58 „Otterkamp“**

Übersichtsplan - Stadt Coesfeld -

