



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 109
"AM BERKELBOGEN"

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

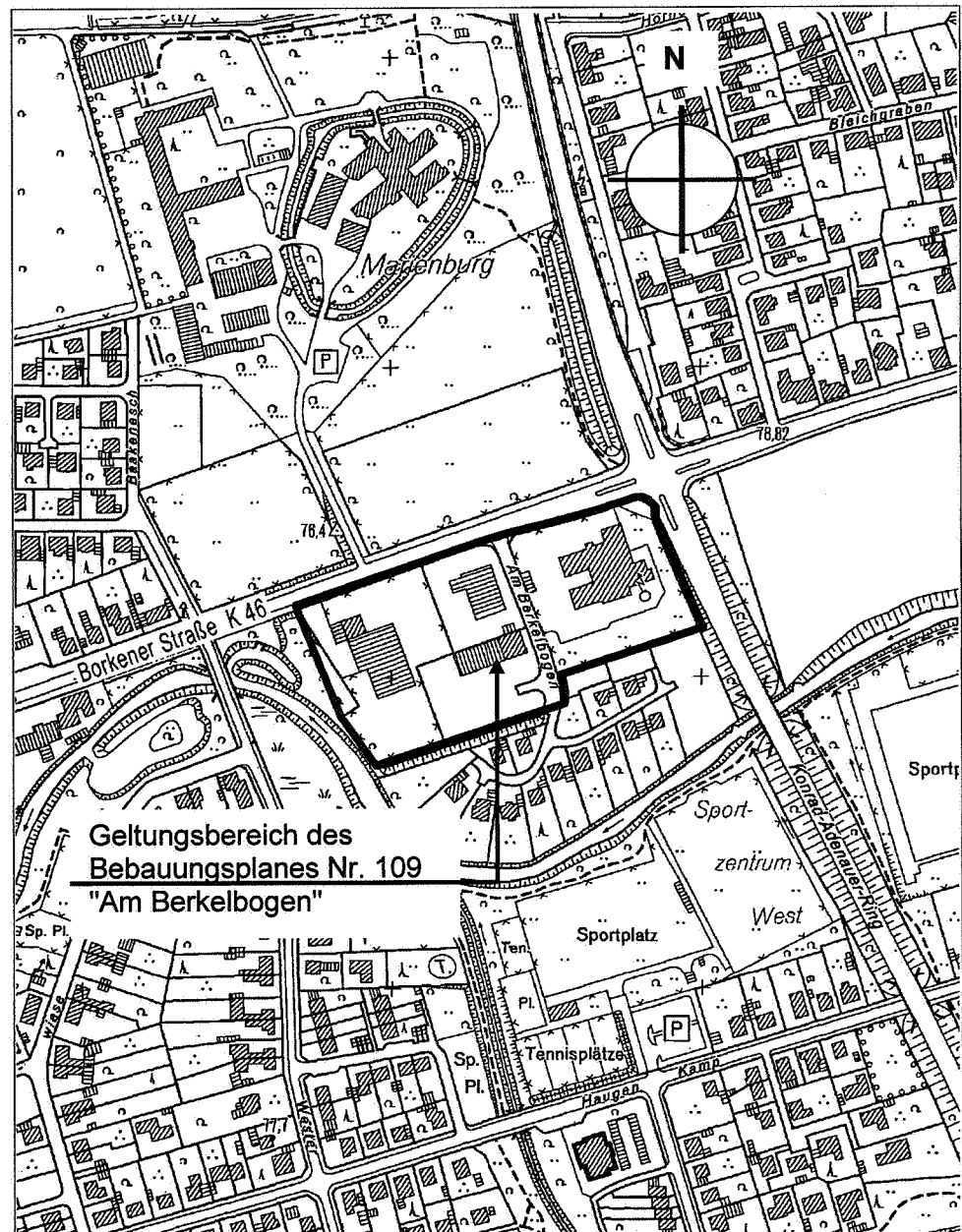
1. Einleitung und Geltungsbereich	3
2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung	4
3. Künftige bauliche Nutzung	4
4. Verkehr und Erschließung	5
5. Einzelhandel	6
6. Ver- und Entsorgung des Gebietes	11
7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung	11
7.1. Eingriff in Natur und Landschaft	11
7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung	12
8. Altlasten und Kampfmittel	12
9. Denkmalschutz	13
10. Kosten und Finanzierung	13
11. Flächenbilanz	13
12. Bodenordnung	13

1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Coesfeld an der Borkener Straße. Es hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt durch die Borkener Straße (K 46) im Norden, durch den Konrad-Adenauer-Ring im Osten, durch die vorhandene Wohnbebauung der Straße Am Berkelbogen im Süden und durch die Berkel im Westen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 16.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Planverfahren ist erforderlich um für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die betroffenen Flächen werden ausschließlich gewerblich genutzt. Das gesamte Umfeld ist durch die vorhandenen Straßenflächen (Borkener Straße und Konrad-Adenauer-Ring) und durch die im Süden angrenzende Wohnbebauung geprägt. Trotz dieser im Laufe der Jahre entstandenen Gemengelage sind bislang keine Konflikte bekannt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird dieser Zustand weiter abgesichert. Zusätzlich wird mittel- und langfristig auch eine gestalterische Aufwertung des Randbereiches der Borkener Straße angestrebt.

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „*Teilabschnitt Münsterland*“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist für das gesamte Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. Künftige bauliche Nutzung

Entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Aufgrund der relativ geringen Abstände zu der angrenzenden Wohnbebauung kann der Mindestabstand zwischen Wohnen und Gewerbe von 100 m (Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) nicht eingehalten werden.

Wegen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ist diese Situation mit den Einschränkungen durch den Bebauungsplan jedoch auch zukünftig vertretbar, zumal in diesem Bereich bislang keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung aufgetreten sind.

Um diese Situation weiter abzusichern, sind die zulässigen Nutzungen durch die Festlegung von Abstandsklassen, gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, einzuschränken. Diese Forderung wird durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan umgesetzt.

Bei der Neuansiedlung oder Nutzungsänderung sind dann nur solche oder ähnliche Betriebe zulässig, die keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen darstellen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Sicherung und die Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Als Haupteerschließungsachse innerhalb des Stadtgebietes kommt der Borkener Straße hier eine besondere Bedeutung zu.

Zu diesem Zweck werden sowohl hinsichtlich der Grüngestaltung als auch hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper und der Werbeanlagen ortstypische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die in diesem Bereich, speziell auf dem Grundstück der Telekom und im Randbereich der Berkel, vorhandenen Grünstrukturen sind zu erhalten und aufzuwerten. Bei dem Grundstück der Telekom befinden sich die so festgesetzten Bereiche im südlichen Grundstücksteil und stellen somit den notwendigen Abstand zur Wohnbebauung dar. Die Festsetzung erfolgt als Grünflächen mit Pflanzgebot bzw. als Sukzessionsflächen zur Erhaltung der vorhandenen Situation im Überschwemmungsbereich der Berkel. Zusätzliche Anpflanzungen sind nur bei Neuanlagen von Stellplatzflächen oder im Randbereich der Borkener Straße erforderlich.

Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt soweit wie möglich minimiert. Einzelheiten zur Lage der Flächen und Flächengrößen sind aus der als Anlage beiliegenden Eingriffsbilanzierung zu entnehmen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen im Plangebiet bereits heute überwiegend versiegelt sind.

In dem Bebauungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Dieses städtebauliche Ziel wird auch bei der Festlegung der zulässigen Baukörperformen verfolgt. Sowohl die Festsetzungen bzgl. der max. Gebäudehöhen als auch die Festsetzungen zur Dachneigung und bezüglich der zulässigen überbaubaren Flächen orientieren sich an den im Umfeld vorhandenen Gebieten und Baukörpern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Gebäude in das vorhandene Umfeld einfügen werden.

Es sind keine Betriebe geplant, die besondere umweltrelevante Probleme mit sich bringen.

4. Verkehr und Erschließung

Das zukünftige Gewerbegebiet ist an das überörtliche Straßennetz direkt an die Borkener Straße (K 46) oder über die Straße Am Berkelbogen an die Borkener Straße angeschlossen. Von dort sind der Konrad-Adenauer-Ring (B 474) sowie stadtauswärts die B 525 problemlos zu erreichen.

Durch die Anordnung von Grünflächen mit Pflanzgeboten im Randbereich der Borkener Straße werden die heute vorhandenen Grundstückszufahrten in ihrem Bestand gesichert. Die textlichen Festsetzungen sind so ausgelegt, dass kleinere Verschiebungen, abgestimmt auf den tatsächlichen Bedarf, ebenfalls möglich sind

5. Einzelhandel

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den in der textlichen Festsetzung genannten Sortimenten nicht zulässig. Damit sind Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet allerdings nicht vollständig ausgeschlossen. Einzelhandel mit solchen Sortimenten, die in der textlichen Festsetzung nicht genannt sind, kann im Plangebiet angesiedelt werden. Dies betrifft auch die vorhandenen Autohäuser und den bereits vorhandene Fliesenfachhandel. Auch Großhandelsnutzungen sind im Plangebiet zulässig.

Von der textlichen Festsetzung sind nur solche Einzelhandelsnutzungen erfasst, die die genannten Sortimente als Hauptsortimente führen. Nur das Hauptsortiment kennzeichnet eine Einzelhandelsnutzung als einen bestimmten Anlagentyp und kann daher Gegenstand einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein. Dies hat zur Konsequenz, dass die genannten Sortimente als Randsortimente einer durch ein anderes Hauptsortiment geprägten Einzelhandelsnutzung zulässig bleiben. Diese Konsequenz kann hier hingenommen werden, da innerhalb eines Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen ohnehin nur dann zulässig sind, wenn sie kleinflächig sind und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO verursachen. Derartige Auswirkungen sind von Randsortimenten einer kleinflächigen Einzelhandelsnutzung mit einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment in aller Regel nicht zu erwarten. Großflächige Einzelhandelsnutzungen – wie z. B. Baumärkte – sind in einem Gewerbegebiet nur dann zulässig, wenn die Vermutung bestimmter Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren widerlegt werden kann. Diese Widerlegung der Vermutungsregelung wird dann nicht möglich sein, wenn ein hoher Randsortimentsanteil mit zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen erwarten lässt. Unter Randsortimenten sind im Übrigen nur solche Warengruppen zu verstehen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind (vgl. OVG NW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/9.NE -, BauR 1998, 1198, 1200).

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet zu vertreiben, wenn die Produkte zu den nach dem Inhalt der textlichen Festsetzung ausgeschlossenen Sortimenten gehören, sieht der Bebauungsplan vor, dass Einzelhandel mit den an sich ausgeschlossenen Sortimenten ausnahmsweise zulässig ist, wenn ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben besteht. Von der ausnahmsweisen Zulassungsmöglichkeit soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn tatsächlich ein enger funktionaler und räumlicher Bezug der Einzelhandelsnutzungen zum Handwerk bzw. zur Produktion vorliegt und die Einzelhandelsnutzung im Verhältnis zum Produktions- oder Handwerksbereich sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich nachgeordnet ist. Die Einzelhandelsnutzung darf nicht eigentlicher Gegenstand des Geschäftsbetriebs sein. Diese Voraussetzungen werden in aller Regel nur dann vorliegen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Hauptbetriebsfläche ausmacht und 200 m² nicht überschreitet. Zudem muss nachgewiesen werden, dass die Einzelhandelsnutzung im Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb oder dem produzierenden Gewerbebetrieb keine

schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden verursacht.

Letztlich ist im Bebauungsplan für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 6, Flurstück 1091, eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss von Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel führt dazu, dass im Plangebiet zukünftig keine Lebensmitteldiscounter mehr zulässig sind. Der bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter wird damit auf den sog. Bestandsschutz beschränkt. Dieser Bestandsschutz ergibt sich aus der seinerzeit erteilten Baugenehmigung. Diese sieht vor, dass die max. Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscount-Marktes 650 m² nicht überschreiten darf. Zudem dürfen in einer Negativliste zur Baugenehmigung aufgeführte Sortimente und Sortimentsgruppen nur als Randsortimente auf einer max. Fläche von 20 m² angeboten werden. Die Negativliste entspricht im Wesentlichen der Liste der nunmehr im Gewerbegebiet nicht zulässigen Sortimente. Zudem sieht die Baugenehmigung vor, dass Frische- und Brotshops weder in den Lebensmitteldiscount-Markt integriert noch angegliedert werden dürfen. Diese Beschränkung des Inhalts der Baugenehmigung ist in das Baulastenverzeichnis eingetragen worden. Nach dem Inhalt der Baulast dürfen darüber hinaus auf dem Baugrundstück die ausgeschlossenen Sortimente und Sortimentsgruppen auch nicht zusätzlich angesiedelt bzw. in anderen Gebäudeteilen untergebracht werden. Dies gilt nach dem Inhalt der Baulast auch für die Sortimentsgruppe Nahrungsmittel und Genussmittel. Auf der Grundlage der Fremdkörperfestsetzung sind zukünftig auch solche Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Bestandes möglich, die vom Bestandsschutz nicht gedeckt sind. Von dem Begriff Erneuerung sind solche Baumaßnahmen erfasst, die über bloße vom Bestandsschutz gedeckte Renovierungsmaßnahmen hinausgehen. Der Begriff der Änderung meint die nicht nur unerhebliche Umgestaltung der baulichen Anlage. Erfasst sind insbesondere Umgestaltungen des konstruktiven Gefüges und Umgestaltungen der äußeren Erscheinungsform. Der Begriff der Änderung ist allerdings von dem der Nutzungsänderung zu unterscheiden. Die Änderung der genehmigten Nutzungsart „Lebensmitteldiscount-Markt“ ist nur dann zulässig, wenn sie mit der textlichen Festsetzung zu Ziff. 1 und der Festsetzung GE vereinbar ist. Dies ist – klarstellend – in die textliche Festsetzung mit aufgenommen worden. Bei Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Bestandes darf zudem die genehmigte Verkaufsfläche von 650 m² nicht überschritten werden. Erweiterungen der Verkaufsflächen sind demgemäß nicht zulässig.

Auch für den im Plangebiet vorhandenen Getränkemarkt ist im Bebauungsplan eine Fremdkörperfestsetzung vorgesehen. Auch hier sind Erneuerungen und bauliche Änderungen des genehmigten Bestandes zulässig. Zudem darf die Verkaufsfläche im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit auf max. 400 m² erweitert werden. Nutzungsänderungen sind auch für diese Fläche jedoch nur dann zulässig, wenn sie mit der textlichen Festsetzung zu Ziff. 1 und der Festsetzung GE vereinbar sind.

Die Stadt Coesfeld hat im Jahr 2001 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen. Damit wurde das Ziel verfolgt, ein Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Coesfeld unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion, des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und der Kaufkraft-/Umsatzbilanz zu

erstellen. Es waren Aussagen zu treffen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und der Standorte sowie notwendige Anpassungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenbedingungen der Einkaufsstadt Coesfeld.

Als zentrale Empfehlung zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Coesfeld schlägt die GMA ein Konzept vor, dass sich schwerpunktmäßig auf die Stabilisierung und Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums konzentriert. Für die Weiterentwicklung des zentrenprägenden Einzelhandels schlägt die GMA einen Bereich vor, der im Wesentlichen den bereits gegenwärtig entwickelten Hauptgeschäftsbereich umfasst. Dieser Bereich wird im Westen durch den Jakobiring, den Gerichtsring sowie durch die Kapuzinerstraße, Hohe Lucht, im Norden durch den Marienring und die Kleine Viehstraße, im Osten durch die Weberstraße, Münsterstraße und Teile des Südrings sowie im Süden durch die Mittelstraße begrenzt.

Zur Weiterentwicklung des Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich hat die GMA zudem einige Entwicklungsflächen untersucht und potenzielle Standorte für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten aufgezeigt.

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung in – vom Hauptgeschäftsbereich aus gesehen – dezentralen Lagen empfiehlt die GMA eine flächendeckende Überplanung der potenziellen Ansiedlungsstandorte, um städtebaulich negativen Auswirkungen einer ungesteuerten Verkaufsflächenexpansion an der Peripherie der Kernstadt entgegen zu wirken.

In Orientierung an dem GMA-Gutachten 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 Ziff. 10 BauGB a. F. beschlossen. Das Umsetzungskonzept sieht insbesondere vor, auch weiterhin das städtebauliche Leitbild der Konzentration innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt zu verfolgen. Weiter sieht das Konzept vor, die im Gutachten dargestellten Potenzialflächen in der Innenstadt städtebaulich zu entwickeln. Hinsichtlich der dezentralen Lagen ist beschlossen worden, hier zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses auszuschließen.

Von dem Ratsbeschluss wird in diesem speziellen Fall dahingehend abgewichen, dass bestimmte, im Listenteil B aufgeführte Sortimente hier nicht ausgeschlossen sind. Dabei handelt es sich um die Warengruppen Teppiche / Campingartikel sowie Fahrräder und Zubehör/ Mofa.

Der Verkauf dieser Produkte ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 zulässig, da in dem zu schützenden Innenstadtbereich keine derartigen Sortimente vertrieben werden. Somit ist die Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Bereiches durch ausschließende Festsetzungen nicht erforderlich und nicht begründet.

Aufgrund der fehlenden Innenstadtrelevanz werden die Sortimentsgruppen Antiquitäten und Elektrohaushaltswaren ausnahmsweise für zulässig erklärt. Durch die Festsetzung der „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ soll sichergestellt werden, dass lediglich Sortimente angeboten werden, die aufgrund ihrer Größe (Antiquitäten: Schränke, Truhen etc. Elektrohaushaltswaren: Kühlschränke, Waschmaschinen etc.) und dem damit verbundenen Verkaufsflächenbedarf nicht in der Innenstadt angeboten werden können. Gleichzeitig besteht durch die „ausnahmsweise Zulässigkeit“ aber die Möglichkeit innenstadtschädliche Sortimente (z.B. Schmuckantiquitäten etc.) auszuschließen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet Berkelbogen sehen vor, dass alle weiteren Sortimentsgruppen, die nach dem Einzelhandelserlass als zentren- und nahversorgungsrelevant gelten, unzulässig sind. Von den in Teil B aufgeführten, in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten wurden die Sortimente Blumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel in die Negativliste aufgenommen. Alle aufgeführten Sortimente sind auch von der GMA in der Anlage zum Gutachten als zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels aufgeführt worden.

Auch ausgehend von den konkreten Verhältnissen des Mittelzentrums Coesfeld stellen sich diese Sortimente als zentrenrelevant dar. Zum größten Teil sind diese Sortimente bereits heute im Hauptgeschäftsbereich ansässig. Dies gilt insbesondere auch für den Lebensmitteleinzelhandel (vgl. Tabelle 8, S. 39 Einzelhandelsgutachten). Soweit der Sortimentsbesatz verbesserungsfähig ist, soll die Ansiedlung entsprechender Betriebe auf den von der GMA untersuchten Potenzialflächen erfolgen, da sämtliche aufgeführte Sortimente für die städtebaulich gewünschte Multifunktionalität des Hauptgeschäftsbereichs einen wesentlichen Faktor darstellen.

Dies gilt – eingeschränkt – auch für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren. In einem Mittelzentrum stellen sich auch diese Sortimente als zentrumsbildend dar, da sie erheblich zur Frequenzerzeugung im Hauptgeschäftsbereich beitragen. In Abweichung von den Empfehlungen der GMA hat sich die Stadt Coesfeld im Rahmen ihres Umsetzungskonzeptes allerdings dazu entschlossen, die empfohlene alleinige Konzentration der Verkaufsflächenzuwächse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf die Innenstadt nicht umzusetzen. In bestimmten Umfang soll die wohnungsnahe Grundversorgung auch an dafür geeigneten Standorten außerhalb der Innenstadt verbessert werden. Dies ändert allerdings nichts daran, dass im Plangebiet Nr. 109 „Am Berkelbogen“ auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen sind. Dies folgt daraus, dass auf dem sog. „Crone-Gelände“ ein Nahversorgungszentrum angesiedelt worden ist, dass die wohnungsnahe Grundversorgung sicherstellt.

Hier verfolgt die Stadt Coesfeld die städtebauliche Absicht, neben der vorhandenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsnutzung Baurecht für eine Discounteransiedlung zu schaffen. Hierdurch soll ein Nahversorgungszentrum entstehen, dass im Bereich Lebensmittel die Nahversorgungsbedarfslage vollständig abdeckt. Es ist städtebaulich sinnvoll, dies an einem einheitlichen Standort zu vollziehen, um unnötige Fahrbeziehungen zu vermeiden und die vorhandenen Stellplatzanlagen optimal auszunutzen.

Durch dieses Nahversorgungszentrum wird der gesamte nördliche und südwestliche Bereich Coesfelds versorgt.

Hinsichtlich des vorhandenen Lebensmitteldiscount-Marktes im Plangebiet gilt, dass die mit der Überplanung verbundenen oben genannten Konsequenzen zumutbar sind, da sie ohnehin nicht über die bereits per Baulast übernommenen Einschränkungen hinausgehen. Eine Umnutzung des Betriebes zu einer Einzelhandelsnutzung mit den nunmehr ausgeschlossenen Sortimenten ist schon nach dem Inhalt der Baulast unzulässig. Auch Verkaufsflächenerweiterungen mit dem bereits genehmigten Sortiment Lebensmittel sind bereits im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen worden.

Den Nutzern war insofern das beschränkte Potenzial der Ansiedlungsfläche von vornherein bekannt. Dem vorhandenen Getränkemarkt im Plangebiet ist im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung eine ausnahmsweise Erweiterungsmöglichkeit auf max. 400 m² Verkaufsfläche zugebilligt worden. Damit kann der Grundstückseigentümer die Nutzung auf eine heute in der Getränkebranche vertretbare Flächengröße erweitern. Damit ist sichergestellt, dass dem Getränkemarkt mit der Beschränkung auf die aus der Baugenehmigung resultierende derzeitige Verkaufsfläche nicht mittelfristig die Bewirtschaftungsgrundlage entzogen ist.

Es wird nicht verkannt, dass durch die Sortimentsbeschränkung des Bebauungsplans auch die Nutzungsmöglichkeiten der sonstigen Eigentümer im Plangebiet erheblich beschränkt werden. Auch diesen Grundstückseigentümern wird zukünftig die Möglichkeit genommen, ihre Grundstücke für Einzelhandel mit den ausgeschlossenen Sortimenten zu nutzen. Insoweit handelt es sich allerdings lediglich um die Beschränkung von Nutzungschancen, die bislang nicht ausgenutzt wurden. Auch wenn diese möglicherweise von beachtlichem wirtschaftlichen Interesse sind, ist es gemessen an der mit der Reglementierung der Einzelhandelsentwicklung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung gerechtfertigt, derartige potenzielle Nutzungschancen bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Weiterhin ist der Ausschluss aller Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen. Da der Betrieb von derartigen Anlagen im Wesentlichen in den Abendstunden oder am Wochenende stattfindet, wären Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vorprogrammiert.

Gastronomiebetriebe (einschl. Kioske und Imbisswagen) sind im Bebauungsplangebiet ausnahmsweise zulässig. Durch die „ausnahmsweise Zulässigkeit“ soll sichergestellt werden, dass lediglich Betriebe angesiedelt werden, die sich in die Gemengelage einfügen und die die bestehende verkehrliche Anbindung nicht überlasten. Bei der Ansiedlung von Gastronomiebetrieben muss insbesondere sichergestellt sein, dass auch keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete erfolgen. Diese Verträglichkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems notwendig. In der Borkener Straße und in der Straße Am Berkelbogen befindet sich eine Mischkanalisation, die für die Aufnahme der zusätzlich anfallenden Wassermengen ausgelegt ist.

Es handelt sich um Grundstücke die bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut wurden. Die vorhandenen Gebäude sind alle dort angeschlossen. Die Kanäle sind für möglichen Erweiterungen oder Neubauten bereits ausreichend groß bemessen.

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer das unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten würde aus technischen oder wirtschaftlichen Aspekten (gewachsene Strukturen, fehlende Flächen und überwiegend versiegelte, gewerblich genutzte Grundstücke) zu einem unverhältnismäßig großen Aufwand führen.

Aus den v.g. Gründen hat die Entwässerung durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal zu erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Der bei der Produktion oder beim Handel entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld angeschlossen bzw. anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundsatz sichergestellt (3.200 Liter pro Minute / Borkener Str. und 1.600 Liter pro Minute / Am Berkelbogen). Zusätzlich kann die „Berkel“ als natürliche Entnahmekstelle genutzt werden.

7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung

7.1. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits heute überwiegend bebaut und werden ausschließlich gewerblich genutzt. Die Flächen sind aus ökologischer Sicht als nicht besonders hochwertig einzustufen. Eine Ausnahme bildet der Baum- und Gehölzbestand am Rande der Berkel. Diese Überschwemmungszone wird als Sukzessionsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist hier das derzeit gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Bauliche Anlagen oder die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind dort nicht zulässig.

Weitere Biotopstrukturen befinden sich lediglich in geringem Umfang innerhalb der vorhandenen, im Bebauungsplan als "private Grünflächen" festgesetzten Bereiche.

Die Eingrünung und Durchgrünung ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches. Speziell an der Borkener Straße aber auch im Bereich zukünftiger Stellplatzanlagen sind Baumpflanzungen und Pflanzgebote von besonderer Bedeutung.

Die Nutzung als Gewerbe und Industriegebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen darf nicht außer Acht gelassen werden. Letztendlich wird der Ausgleich innerhalb des Plangebietes angestrebt und auch erreicht. Aufgrund der vorgefundenen Situation mit überwiegend versiegelten Flächen und Bereichen mit überwiegend geringen ökologischen Wertigkeiten, wird sich die Situation, wenn auch nur in kleinen Schritten verbessern. Die wertvollen Flächen im Randbereich der Berkel sind auf jeden Fall als Sukzessionsflächen für die Natur gesichert. Weitere Einzelheiten zur Lage und zu den Flächengrößen sind aus den beiliegenden Unterlagen zur Eingriffsbilanzierung zu entnehmen.

7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 27.07.2002 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen.

Punkt 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes führt aus, dass beim Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für die der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für die in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für ein Vorhaben im Innenbereich erforderlich wird.

Als Prüfwert gilt gemäß 18.8 die zulässige überbaubare Fläche von 20.000 m². Dieser Wert wird nicht erreicht. Die überbaubare Fläche wird bei ca. 15.000 m² liegen.

Die geplante Novellierung des Baugesetzbuches EAG-Bau (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau) wird ab dem 20.07.2004 rechtswirksam. In der Überleitungsvorschrift und in dem § 244 wird geregelt, dass vor diesem Datum begonnene Bauleitplanverfahren nach dem geltenden Recht beendet werden können, wenn sie bis zum 20.07.2006 abgeschlossen sind. Der Bebauungsplan Nr. 109 wird vermutlich noch 2004, spätestens 2005 rechtskräftig.

Somit ist eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, ist bei der geplanten Nutzung nicht zu rechnen

8. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke der ehemaligen "Stoffdruckerei Crone" (Borkener Str. 63) und einer früheren Tankstelle. Die Flächen "Co 38" und „Co 44“ sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragen. Für diese Grundstücke ist bereits in den Jahren 1983 und 1998 eine vollständige Altlastensanierung durchgeführt worden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Sonstige Altlasten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Da jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen ist, dass darüber hinaus noch lokal weitere schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen, wurden die betroffenen Flächen vorsorglich gekennzeichnet. Falls sich Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, ...) zeigen, sind alle weiteren Maßnahmen mit der Unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen.

Wegen der strategischen Bedeutung des Industriestandortes, ist durch Kriegshandlungen der Alliierten mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. gewerbliche Baufläche	18.565 m ²	78,5 %
2. Grünflächen (incl. Sukzes.)	3.815 m ²	16,0 %
3. Verkehrsfläche	1.165 m ²	5,0 %
4. Flächen für Versorgungsanl.	121 m ²	0,5 %
5. Gesamtfläche	23.666 m ²	100,0 %

12. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die wesentlichen Flächen stehen im Eigentum der ansässigen Betriebe.

Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im Mai 2004

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag



Martin Richter

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 109 "Am Berkelbogen"

Planungsstand: Juli 2004

Ausgangszustand des Untersuchungsraums

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
1	1.1	Gewerbe-, Verkehrs-, Versorgungsf. / versiegelt	17.961 qm	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0		
2	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2.900 qm	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	5800,0
3	5.3	Brachflächen > 15 Jahre	450 qm	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	2700,0
4	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergeb. Decken	1.300 qm	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1300,0
5	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergeb. Decken	775 qm	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	775,0
6	5.3	Brachflächen > 15 Jahre	280 qm	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	1680,0
Gesamtfläche:			23.666 qm							Gesamtflächenwert A:	12255,0

Eingriffsbilanzierung

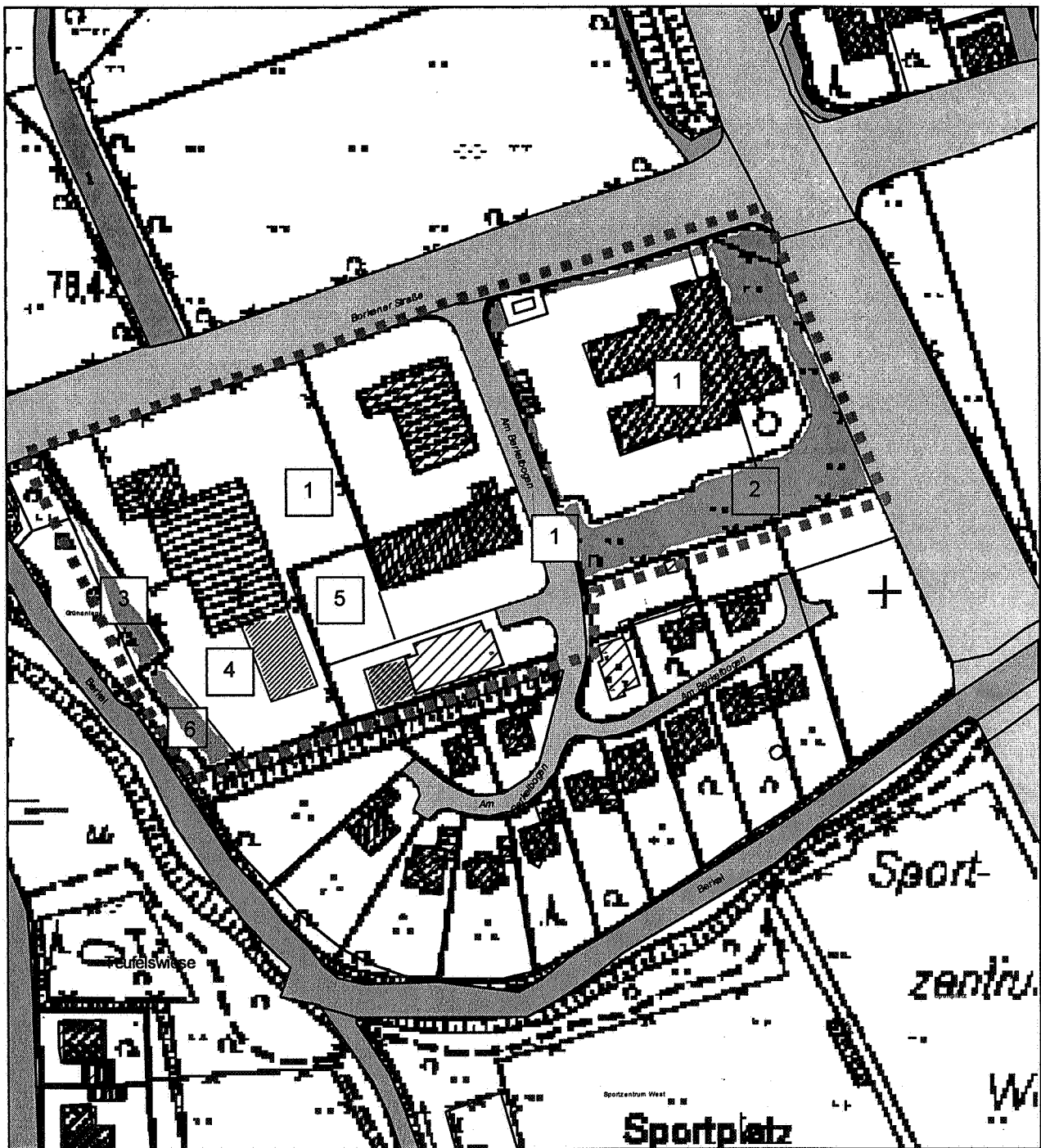
zum Bebauungsplan Nr. 109 "Am Berkelbogen"

Planungsstand: Juli 2004

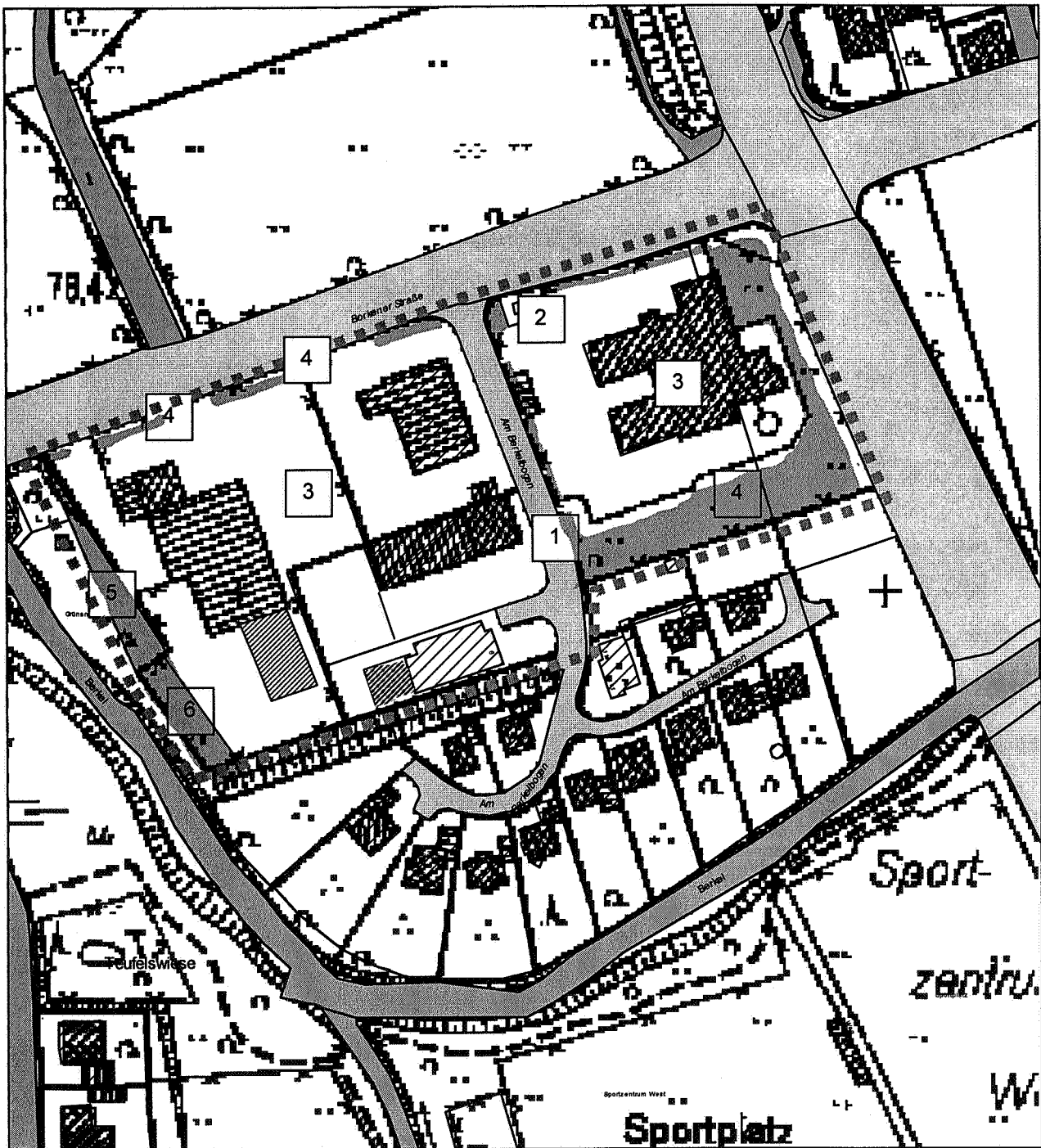
Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
1	1.1	Verkehrsfläche versiegelt	1.165 qm	0,0							
2	1.1	Fläche für Versorgungsanlagen	121 qm	0,0							
3	1.1	Gewerbl.Baufläche 18.565qm / GRZ 0,6 /									
		zul.GRZ mit Überschr.0,8 =14.852qm versiegelt	14.852 qm	0,0							
	1.3	18.565qm - 14852qm =3.713qm	3.713 qm	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3713,0
4	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten (incl. Bäume)	2.985 qm	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	5970,0
5	5.3	Brachflächen > 15 Jahre	450 qm	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	2700,0
6	5.1	Brachflächen < 5 Jahre	380 qm	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	2280,0
		Baumpflanzungen für neuanzulegende Stellplätze									
		bleiben zunächst unberücksichtigt.									
Gesamtfläche:			23.666 qm								
Gesamtflächenwert B:										14663,0	
Gesamtflächenwert A:										12255,0	
Gesamtbilanz C:										2408,0	

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
Juli 2004



Zustand nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Juli 2004



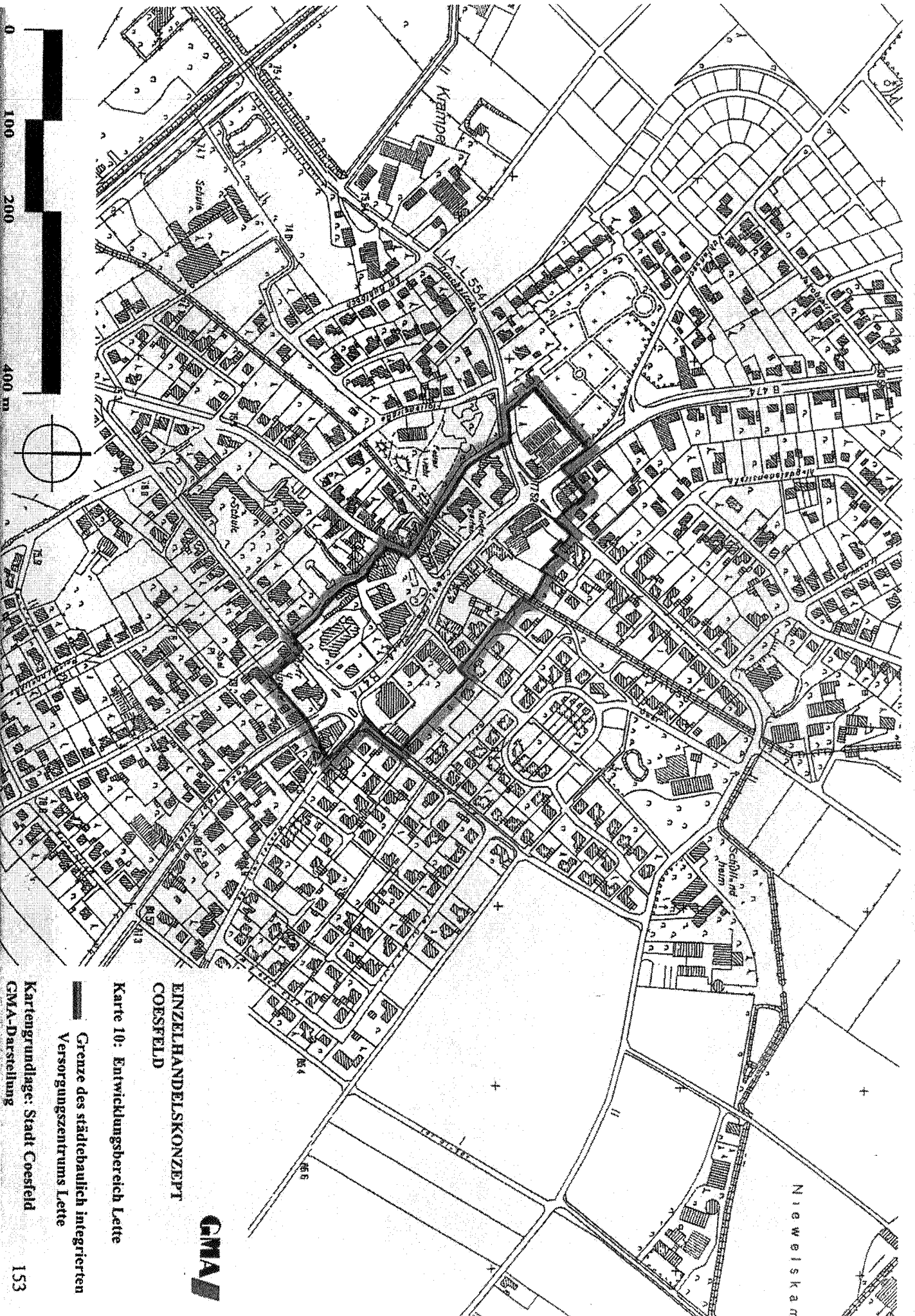
Die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Lette umfasst den bereits gegenwärtig ausgeprägten, gering verdichteten Geschäfts- und Dienstleistungsbereich entlang der Coesfelder Straße zwischen den Einmündungen Lindenstraße/Höltings Weg und Bruchstraße/Bergstraße.¹ 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 Baulastträger 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



GMA

**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

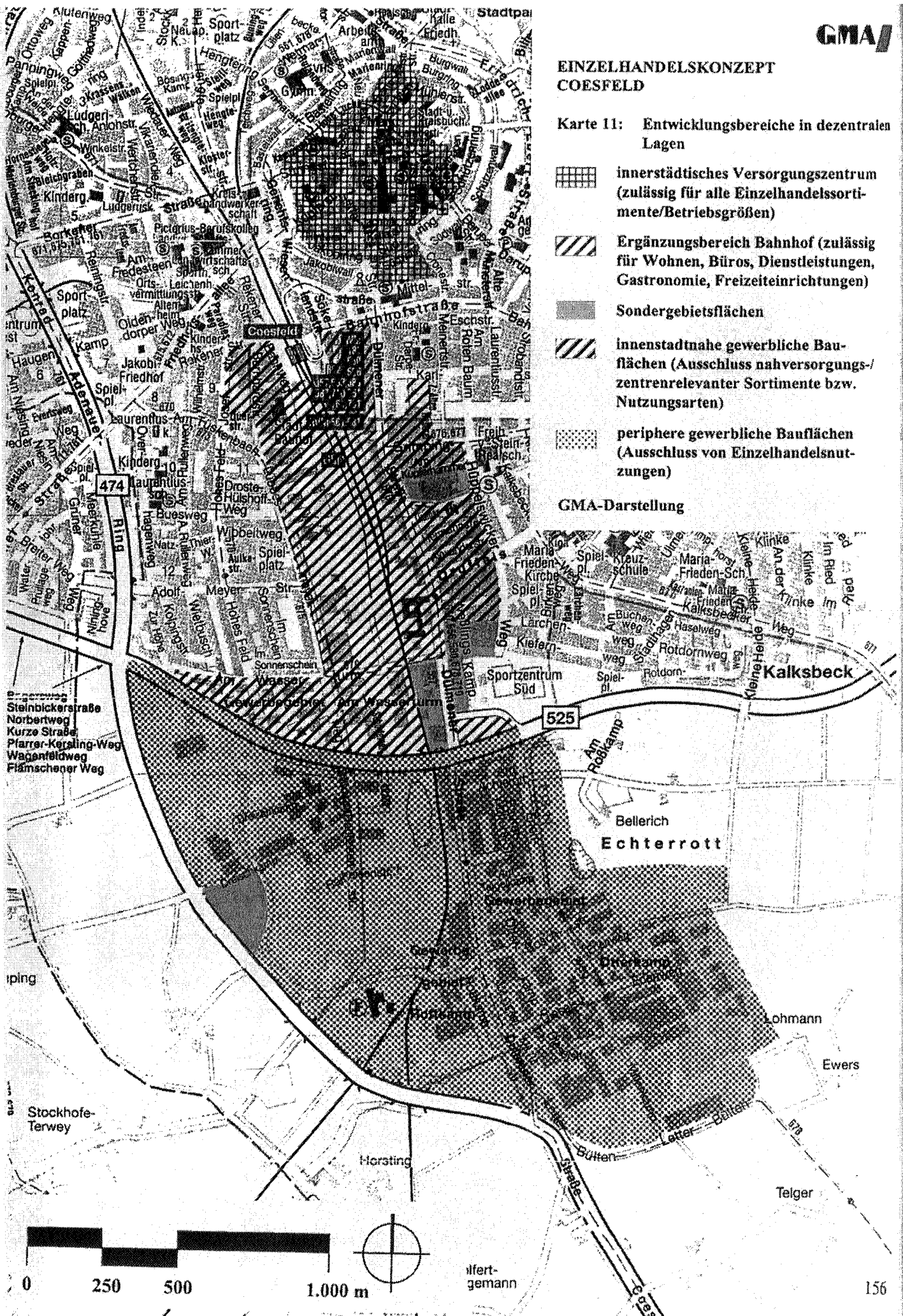
¹ vgl. hierzu Karte 11: Entwicklungsbereich in dezentralen Lagen

**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 nahversorgungszentrenrelevanter 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.

Anlage zur Begründung z. Bebauungsplan Nr. 109 „Am Berkelbogen“

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsgruppen in der Innenstadt Coesfeld (Bereich Versorgungszentrum Einzelhandelskonzept GMA)

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation

Lottoannahmestelle Sandmann, Compufot, Weltbild, Lotto Elpers, Paper-Box, Buchhandlung Ettlinger, Buchhandlung Heuermann, Lotto Blachnitzki, Buchhandlung Wüllner, Schreibshop BBS

2. Kunst, Antiquitäten

Galerie Terbeck, Antiquitäten Sueck, Zoglauer

3. Baby-, Kinderartikel

C & A Kids , Baby Bang, Peckedraht, Go on Wöstenkötter, Schau-Jugendmode

4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Jeans & Fashion, Denguth Lederwaren, Regenbogen, Buddenkotte, Kramer Schuhe, Euro Mode, JSK, Hut Lips, Grünhart Mode Damen, Grünhart Mode Herren, Marion Mosel, Hemkon-Stoffe, Asia-Laden Tran-Cu, S. Oliver, Schuhhaus Schlatholt, Lederstudio Lüke, Carolin Vanity, Theo Dreier, Lezgus Herrenausstatter, Modetreff Niewerth, Schoppmann Berufsmoden, Ernsting's Family, Tara, M.M. Mode, Schuhhaus Robers, Men's Fashion, Takko Modemarkt, Esprit, Peacock Moden, D-sous Wäsche, Grunwald, bonita, Damenmoden Sawall, Tiziana Wäscheboutique, Woolworth, M & S Mode, Buddelei-Mode, Cecil, Kik, Twinkle, street one, monari, Engbers, Hettlage + Fischer, Brautatelier an der Kirche, moderat, benetton

5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-, Haushaltswaren einschl. Leuchten

Compufot, Computer-Center M. Reim, Computer Müthing AG, Alpha Technology Centrum Coesfeld, T-Punkt, MobilCom, Ociepa, Kodi, Elektro Becker, CD-Werkstatt Höink, Kaufhaus Gehling

6. Foto, Optik

Schoppe, CO-Optik, Fotostudio Heuermann, Coesfelder Bilder-Profi, Erkmann, Krane Optik, Foto Wolbring, Fielmann, Optik u. Hörgeräte Heimbach

7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Innendekoration Hermann Eismann, Wysocki, Hollemann, Fantasy, Averstegge, Casa Inspiracion, Heming, Frottee-Studio Wessels, Filati-Wolle, Bilder-Shop, Kunstgewerbe Werner, Handarbeitsgeschäft Ahlers, Bastelartikel Eismann, Zoglauer, Schlummerland Betten Behring, Bastelbedarf Schramek, Bella Casa, Schenken + Kochen Homann

8. Musikalienhandel

Haus Musica, Das Ohr

9. Uhren, Schmuck

Blue Velvet, Juwelier Günter Kloster, Theodor Heming, Uhren- und Goldschmiedehaus Tombrink, Juwelier Spiegeler, Juwelier Dassmann, Erkmann, Goldschmiede Schramm, Modeschmuck Bijou Brigitte

10. Spielwaren, Sportartikel

Sporthaus Kühn, Sportboutique Melis, Peckedraht, Sporthaus Schlüter

11. Lebensmittel, Getränke

Feinkost Hillermann, Plus, Dorfbäckerei Eihsing, Backhaus Hermann Schapmann, Weinhandel Dieninghoff, Asia-Laden Tran-Cu, Werner Ostendorf, Brotkorb, Bäckereifiliale Ebbinghoff, Metzgerei Bittner & Wefelscheid, Bäckerei Ebbing, Gemüse Wegs, Bäckerei Mey, Tchibo-Filiale, Cafe Essmann, vom Fass, Reformhaus Wigger

12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Naturkostladen Lindenau, Parfümerie Aurel-Gebauer, Stadt-Parfümerie Pieper, „Für Haare“, dm-drogerie markt, Kosmetik Anne Kestermann, Ihr Platz, Wellness & Lifestyle, Kosmetikhandel Brandenburg-Büscher, Schlecker

13. Blumen

Blumen Höink, Blumen Risse, Blumen Fritz Paß

14. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Samen Schmitz