



## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 82 "HEERDMER ESCH"

### BEGRÜNDUNG



OKTOBER / 2006

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung und Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
<b>3. Künftige bauliche Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>4. Verkehr und Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>5. Einzelhandel</b>	<b>10</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung des Gebietes</b>	<b>14</b>
<b>7. Eingriff in Natur und Landschaft</b>	<b>15</b>
<b>8. Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>17</b>
<b>9. Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b>	<b>17</b>
<b>11. Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>12. Bodenordnung</b>	<b>17</b>
<b>13. Umweltbericht</b>	<b>17</b>

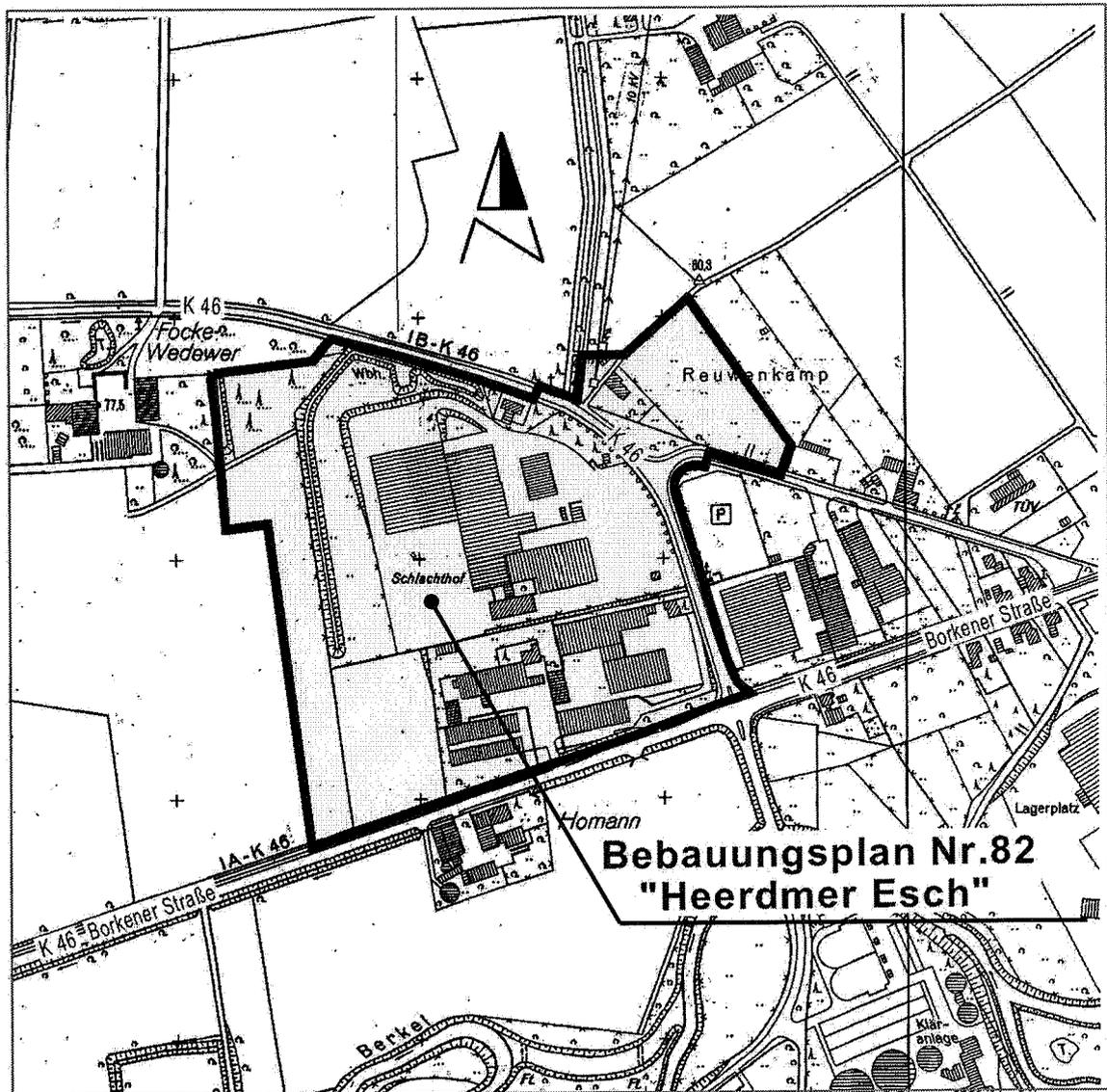
## 1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Coesfeld. Es hat eine Größe von ca. 13 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch den Wirtschaftsweg nördlich des Grundstücks mit der Hausnummer „Stockum 5“ und durch die K 46, im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks „Stockum 5“ bzw. durch die Ostgrenze der K 46, im Süden durch die Straße „Am Weißen Kreuz“ und durch die „Borkener Straße“ / K 46 und im Westen durch eine Linie in einem Abstand von ca. 32 m bis 65 m parallel zum Betriebsgrundstück der Fa. Westfleisch.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



Die Stadt Coesfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Coesfeld am 15/12/2005 gefasst. Der konkrete Anlass für die Einleitung des Verfahrens ist die geplante Erweiterung eines in diesem Bereich vorhandenen Gewerbebetriebes. Die Betriebserweiterung ist für die langfristige Sicherung des Standortes unbedingt erforderlich.

In dem vorangegangenen Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft am 29/3/2004) ist dieser Schritt bereits vorbereitet worden. Landwirtschaftliche Flächen wurden in gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Aufgrund der jüngsten Entwicklungen ist nunmehr beabsichtigt auch nördlich der Straße „Am Weißen Kreuz“ gelegene Bereiche zu integrieren. Hierzu ist allerdings eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes (58. Änderung) erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 auch Flächen die heute zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 gehören. Durch die „Neuaufstellung“ des Bebauungsplanes Nr. 82 verliert er nach dessen Rechtskraft seine Gültigkeit. Diese Aussage gilt auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Bioenergie- und Düngemittelwerk“: Da dieses Verfahren bislang nicht weiter geführt werden konnte, die Absicht eine Anlage zur Energie- und Wärmeerzeugung zu errichten aber in direktem Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen auf dem Grundstück der Fa. Westfleisch zu sehen ist, wird die ursprünglich dafür vorgesehene Fläche ebenfalls in den „neuen“ Gesamtbebauungsplan Nr. 82 „Heerdmer Esch“ mit einbezogen.

Zusätzlich zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen steht in diesem Verfahren auch die Gestaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Vordergrund. Da es sich um Flächen am westlichen Stadtrand, im direkten Sichtbereich einer der Haupteinfahrtsstraßen von Coesfeld handelt, sind hier besondere Anforderungen zu stellen.

## **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 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für den Agrarbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wird nach Rechtskraft der 58. Änderung für das gesamte Plangebiet gewerbliche Bauflächen darstellen. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

### **3. Künftige bauliche Nutzung**

Entsprechend den Ausweisungen im Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Industriegebiet vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Betriebe u. a. die Fa. Westfleisch, die sowohl eine Steigerung der Produktionszahlen als auch mittel- bis langfristig bauliche Erweiterungen beabsichtigt. Hierzu ist die Ausdehnung des Betriebsgrundstücks in nördliche und westliche Richtung erforderlich. Wobei in dem nördlichen Bereich keine überbaubaren Flächen vorgesehen sind. Im Bebauungsplan sind hier PKW-Stellplätze für die Mitarbeiter und Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen und zur Ortsrandgestaltung in Kombination mit Lärmschutzeinrichtungen geplant. Die Zufahrt ist von der Straße „Am Weißen Kreuz“ vorgesehen.

Um die verkehrliche Situation insgesamt neu zu ordnen, aber auch aus Gründen betrieblicher Umstrukturierungen ist eine weitere Zufahrt von der „Borkener Straße“ geplant. Weitere Einzelheiten hierzu sind auch dem Punkt „*Verkehr und Erschließung*“ zu entnehmen.

Bei den weiteren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Betrieben sind zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Erweiterungsabsichten bekannt.

Im Einzelnen handelt es sich bei diesen Betrieben um einen Großhandel mit Fleischereibedarfsartikeln, um einen Großhandel mit Häuten, Fellen und Leder sowie um eine gewerbliche Tätigkeit im Zusammenhang mit der Vermittlung von Kaufverträgen für Kraftfahrzeuge. Zusätzlich unterhält die Kreishandwerkerschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Ausbildungszentrum für handwerkliche Berufe. Die heute vorhandene Erschließung dieser Betriebe erfolgt über die „Borkener Straße“ / K 46 und wird nicht verändert.

Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Flächen werden heute ausschließlich gewerblich genutzt.

Diese Nutzungen dienen auch zukünftig den hier angesiedelten Betrieben und sind somit aufgrund des Bestandsschutzes weiterhin zulässig. Es handelt sich bei dem Plangebiet insgesamt um einen mit Lärm und Geruch vorbelasteten Bereich. Aufgrund der im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen zu den Lärm- und Geruchsemissionen hat sich herausgestellt, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umliegenden schutzwürdigen Gebiete vorhanden sind.

Bauliche Änderungen oder Erweiterungen der vorhandenen Betriebe sowie die Errichtung weiterer Betriebsarten können aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen nur zugelassen werden, wenn vom Antragsteller im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, dass keine Immissionskonflikte mit den schutzwürdigen Gebieten auftreten.

Gemäß Abstandserlass NRW vom 2/4/1998 ist diese Einzelfallprüfung erforderlich, wenn ein Mindestabstand von 100 m zwischen Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen nicht eingehalten werden kann. Die tatsächlich vorhandene Entfernung beträgt ca. 40 m. Eine Gliederung nach Abstandserlass ist somit nicht möglich (siehe textliche Festsetzung 1.4).

Weitere Einzelheiten sind aus den als Anlage beigefügten Auszügen aus den *Gutachten* zu entnehmen.

In dem Plangebiet befinden sich 2 Wohngebäude. Dabei handelt es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die Bestandsschutz genießen.

Da die Genehmigung weiterer Betriebsleiterwohnungen bei den in diesem Gebiet zulässigen immissionsträchtigen, gewerblichen Nutzungen zu unangemessenen Einschränkungen der Betriebe führen würde, ist die Errichtung weiterer Wohnungen nach § 9 (Abs. 3 Nr.1) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Planungsgrundsatz, dass ungesunde Wohnverhältnisse nicht entstehen dürfen gilt grundsätzlich auch in Industriegebieten.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die städtebauliche und gestalterische Abrundung des Bereiches, der im Westen aber auch im Norden an den Außenbereich grenzt. Diese Erhaltung und Weiterentwicklung des Landschaftsbildes war bei den Vorgesprächen mit der Bezirksplanungsbehörde eine wesentliche Voraussetzung für die Zustimmung zu den beabsichtigten Maßnahmen.

Um dieser auch aus städtebaulicher Sicht für die Ortsrandgestaltung wichtigen Vorgabe nachzukommen, ist die Errichtung eines Sichtschutzwalles mit einer ortstypischen Begrünung im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die gleiche Vorgehensweise wurde bei den Regelungen zum Lärmschutz gewählt.

Aus Gründen der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes wurden im Randbereich der Grundstücke keine Lärmschutzwände sondern ortstypisch, begrünte Wälle festgesetzt.

Zusätzlich werden, soweit möglich, die darüber hinaus vorhandenen Grünstrukturen erhalten und aufgewertet. In sämtlichen Randbereichen, mit Ausnahme der direkten Betriebszufahrten sind umfangreiche und ökologisch hochwertige Baum- und Strauchpflanzungen geplant. Zusätzlich werden die neu entstehenden PKW-Stellplätze mit Bäumen überstellt. Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt soweit wie möglich minimiert. Einzelheiten sind aus der als Anlage beiliegenden *Eingriffsbilanzierung* zu entnehmen.

Durch den Bebauungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Dieses Ziel wird auch bei der Festlegung der zul. 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 in Coesfeld vorhandenen Industriegebieten und den dort vorhandenen Baukörpern. Die angegebenen Zahlen sind Angaben über Normalhöhen-Null (NHN). Bei der Festsetzung der max. zulässigen Höhen wird diese Vorgehensweise gewählt, um für die wichtigsten Elemente einfache und eindeutige Festsetzungen zu erhalten.

Bei den Sicht- und Lärmschutzwällen handelt es sich um bauliche Anlagen, die wegen ihrer Funktion höhenmäßig direkt an den Geländeverlauf gebunden sind. Aus diesem Grund beziehen sich die Mindesthöhenfestsetzungen auch auf das vorhandene natürliche Geländeniveau.

Hinsichtlich der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplätze wurden Festsetzungen gewählt, die sicherstellen, dass die nach der Landesbauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, gleichzeitig aber Baukörper entstehen können, die den aktuellen Anforderungen an moderne und funktionale Industriebauten erfüllen. Aufgrund der Anordnung der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze stehen ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung, sodass die Randbereiche den Grüngestaltungsmaßnahmen vorbehalten bleiben.

Hinsichtlich der Grundstückszufahrten wurden Einschränkungen vorgenommen, um straßenverkehrliche Gefahrenpunkte auszuschließen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Bereiche sind mit dem Träger der Straßenbaulast abzustimmen.

Zu den Pflanzgeboten und Grünflächen sind in den textlichen Festsetzungen detaillierte Regelungen enthalten.

Auf diese Weise wird erreicht, dass der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes erfolgt. Eine geordnete Ortsrandgestaltung und die positive Entwicklung des Landschaftsbildes werden sichergestellt.

Hinsichtlich der Einfriedigungen sind außer Hecken transparente Metallzäune zulässig, um zu gewährleisten, dass keine ortsuntypischen und gestalterisch bedenklichen Elemente entstehen, die durch ihr Erscheinungsbild negative Auswirkungen auf die Umgebung verursachen. Die Höhenbeschränkung dieser Elemente wird aus dem gleichen Grund vorgenommen, wobei hier aufgrund der z. T. bewegten Geländetopografie die Bezugshöhe auf das heute vorhandene natürliche Geländeniveau bezogen wird.

Die textlichen Festsetzungen enthalten weiterhin Regelungen zu den Werbeanlagen. Dadurch soll erreicht werden, dass zukünftig keine Elemente, Materialien oder Farben die Gebäudeproportionen oder das architektonische Erscheinungsbild negativ beeinflussen. Aus dem gleichen Grund wurde eine Größen- und Standortbeschränkung vorgenommen.

Die Regelungen bzgl. des Landeswassergesetzes resultieren aus den Absprachen mit den Fachbehörden. Seitens des Abwasserwerkes wurde bestätigt, dass bei den Größenordnungen der Anlagen und den vorhandenen Bodenverhältnissen lediglich eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Stellplatzflächen möglich ist. Ansonsten wurde die Trennkanalisation in der K 46 bereits erweitert, um sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser abführen zu können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass natürlich bei einem derartig industriell vorgeprägten Bereich die Belastung für die Umwelt nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Aufgrund der heranwachsenden Bepflanzung und durch die Lärm- und Sichtschutzwälle ist jedoch gewährleistet, dass sich auch die geplanten Erweiterungen in das vorhandene Umfeld einer gewachsenen Industriezone am Stadtrand einfügen werden.

Aufgrund der insgesamt sensiblen Situation sind zukünftig nur unter bestimmten Bedingungen Änderungen oder Erweiterungen der Betriebe zulässig.

Aufgrund der räumlichen Lage können dabei zukünftige Schutzmaßnahmen zur Reduzierung der Emissionen erforderlich werden. Hierzu sind bereits entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Auf diese Weise ist sichergestellt, dass zukünftig von den Betrieben keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen und damit keine besonderen umweltrelevanten Probleme mehr zu erwarten sind.

Weitere Einzelheiten sind aus dem *Umweltbericht*, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, zu entnehmen.

#### 4. **Verkehr und Erschließung**

Der gesamte Bereich ist an das überörtliche Straßennetz über den gut ausgebauten Knotenpunkt K 46 / Borkener Straße angeschlossen. Von dort aus ist die B 525 direkt zu erreichen.

Die heute vorhandenen Betriebszufahrten werden nicht verändert. Lediglich bei der Fa. Westfleisch ist mittel- bis langfristig eine Neustrukturierung der verkehrlichen Situation geplant.

Als eine der ersten Maßnahmen wird im nördlichen Planbereich ein neuer Mitarbeiterstellplatz in Bauabschnitten erstellt. Letztendlich ist eine Anzahl von ca. 350 Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt wird von der Straße „Am Weißen Kreuz“ erfolgen. Der Abstand bis zur Einmündung in die K 46 wird ca. 35 m betragen. Diese Maßnahme ist erforderlich, weil zukünftig eine Steigerung der Produktionszahlen geplant ist. Aufgrund der ansonsten geringen verkehrlichen Belastungen und der räumlichen Situation sind an dieser Stelle keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Weiterhin soll langfristig in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Kreis Coesfeld) eine weitere, „neue“ Zufahrt unmittelbar von der Borkener Straße angelegt werden. Dabei wird u. a. das Ziel verfolgt den Verkehr möglichst frühzeitig auf das Betriebsgelände der Fa. Westfleisch abzuleiten und durch diese Verlagerung der Verkehrsströme somit die Beeinträchtigungen an der Borkener Straße zu reduzieren. Gleichzeitig ist auch in diesem Teil des Plangebietes die Anlegung weiterer PKW- und LKW-Stellplätze vorgesehen.

Für die Anlegung dieser Zufahrt wurde seitens des Trägers der Straßenbaulast auf die evtl. Notwendigkeit einer zusätzlichen Abbiegespur hingewiesen. Die hierfür erforderlichen Flächen stehen im Straßenraum zur Verfügung. Die Realisierung ist abhängig von der zukünftigen Betriebsentwicklung.

Eine Zusammenlegung der seitens der Fa. Westfleisch neu geplanten Zufahrt von der Borkener Straße mit der heute vorhandenen Zufahrt zu den Betrieben „Athmer u. Lied“ und dem „Häutelager Hinske“ ist aufgrund der Topografie und den Eigentumsverhältnissen nicht möglich. Da die beiden v. g. Betriebe keinen Einzelhandel sondern nur Großhandel betreiben, ist die verkehrliche Frequentierung sehr gering und somit vertretbar.

Um insgesamt verlässliche Aussagen zu den straßenverkehrlichen Belangen zu erhalten, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass am Knotenpunkt Borkener Straße / Stockum kein Ausbaubedarf besteht.

Die Anlage einer neuen Anbindung an die Borkener Straße am westlichen Rand des Betriebsgeländes ist grundsätzlich möglich. Im Zuge der Borkener Straße ist ein Linksabbiegestreifen anzulegen. Die zulässige Geschwindigkeit sollte auf 70 km/h festgelegt werden.

Die Anbindung des geplanten Parkplatzes an die Straße Am Weißen Kreuz ist problemlos möglich. Auszüge aus dem *Verkehrsgutachten* sind als Anlage beigefügt.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch an dieser Stelle Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan die Errichtung eines Lärmschutzwalles im Randbereich der Borkener Straße festgesetzt. Weitere Einzelheiten hierzu sind aus dem als Anlage zur Begründung beiliegenden *Schallgutachten* zu entnehmen.

Für den Bau der Zufahrt, sowie für die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke sind ausreichende Freiräume vorhanden. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die ansonsten in dem Bereich vorhandenen Betriebe sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen und des Bestandsschutzes keine weiteren Veränderungen geplant. Die Zufahrten erfolgen direkt von der Borkener Str. / K 46.

## **5. Einzelhandel**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine langsam gewachsene Industriezone am Rande der Stadt. Die Flächen werden heute sowie auch zukünftig als gewerbliche Bauflächen für die dort vorhandenen Betriebe benötigt.

Eine Zweckentfremdung dieser vollnutzbaren Gewerbeflächen, die zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gebraucht werden, ist nicht zu verantworten und auch aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

Einzelhandelsnutzungen sind heute in dem Gebiet nicht vorzufinden. Aufgrund der Gebietsvorprägung und der vorhandenen Umgebung ist davon auszugehen, dass auch zukünftig hier kein besonderer Nachfragedruck entstehen wird.

In diesem Bereich sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit den in der textlichen Festsetzung genannten Sortimenten nicht zulässig.

Damit ist Einzelhandel im Plangebiet allerdings nicht vollständig ausgeschlossen. Für die in den Festsetzungen nicht genannten Sortimente können Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden. Darüber hinaus sind auch Großhandelsnutzungen 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 Industriegebietes 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 Industriegebiet 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 Industriegebiet 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet „Heerdmer Esch“ sehen vor, dass alle 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 woh-

nungsnaher Grundversorgung auch an dafür geeigneten Standorten außerhalb der Innenstadt verbessert werden. Dies ändert allerdings nichts daran, dass im Plangebiet Nr. 82 „Heerdmer Esch“ auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen sind.

Dies folgt daraus, dass an der „Borkener Straße“ auf dem sog. „Crone-Gelände“ bereits ein Nahversorgungszentrum angesiedelt worden ist, dass die wohnungsnaher Grundversorgung sicherstellt.

Hier hat die Stadt Coesfeld die städtebauliche Absicht verfolgt, 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 bereits der gesamte nördliche und südwestliche Bereich Coesfelds versorgt.

Es wird nicht verkannt, dass durch die Sortimentsbeschränkung des Bebauungsplans auch die Nutzungsmöglichkeiten der 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.

Auszüge aus dem Einzelhandelsgutachten der GMA und eine Sortimentsliste mit den Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

## **6. Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems notwendig. In der K 46 befindet sich ein Trennsystem an das die neu entstehenden Baukörper angeschlossen werden.

Der in der K 46 bestehende Regenwasserkanal wurde zu Beginn des Jahres 2005 auf einen Durchmesser DN 1100 vergrößert und ist somit in der Lage das auf den Erweiterungsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser aufzunehmen. Zusätzlich ist im Kreuzungsbereich K 46/Borkener Straße die Errichtung eines Regenklärbeckens vom Abwasserwerk der Stadt Coesfeld durchgeführt worden.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzungen nur im Bereich der PKW-Stellplätze, durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Die Flächen für LKW-Stellplätze sind in Abstimmung mit den Fachbehörden und zum Schutz der Umwelt an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

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. Flächen für Versorgungsanlagen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Eintragung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz (192m<sup>3</sup>/h) sichergestellt. Im Nahbereich (mittlere Entfernung ca. 300m) steht die Berkel als natürliche Entnahmekstelle zur Verfügung.

Die Fa. Westfleisch verfügt darüber hinaus für den weitergehenden Schutz über eine größere Wassereigenversorgungsanlage mit Erdbehältern (Fassungsvermögen ~400 m<sup>3</sup>). Weiterhin kann lt. Löschwasserplan der Stadt Coesfeld aus dem Trinkwassernetz in der Borkener Straße eine Wassermenge von 192m<sup>3</sup>/h entnommen werden.

Die Verhältnisse im Leitungsnetz können sich durch eine Reihe von Maßnahmen, die auch durch außerhalb der Unternehmen liegenden Umstände bedingt sein können, ändern. Aus diesem Grund übernehmen die Stadtwerke keine grundsätzliche Gewährleistung für eine störungsfreie Versorgung des Gebietes.

## **7. Eingriff in Natur und Landschaft**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bereits heute überwiegend gewerblich genutzt. Im westlichen Randbereich werden zusätzlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wird im Norden die Fläche eines ehemaligen Wohnhauses mit angrenzenden Wiesenflächen und einzelnen, überwiegend nicht besonders wertvollen Bäumen beansprucht.

Besonders markante und vitale Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt und sind somit zukünftig geschützt.

Die vorhandenen Eichen im Randbereich der K 46 und an der Straße „Am Weißen Kreuz“ liegen bis auf wenige Ausnahmen außerhalb des Planbereichs. Die innerhalb liegenden Bäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Alle weiteren Eichen können nach heutiger Einschätzung ebenfalls erhalten werden.

Aus ökologischer Sicht sind die Hof- und Wiesenbereiche insgesamt als nicht besonders hochwertig einzustufen.

Wesentlich hochwertiger einzustufen ist der Baum- und Gehölzbestand im Bereich des vorhandenen Sichtschutzwalles im Norden und Westen. Soweit möglich werden diese Grünzonen erhalten und als „Private Grünflächen“ festgesetzt. Aus ökologischer Sicht wäre die Erhaltung des gesamten Bereiches sinnvoll. Da sich diese Biotopstrukturen jedoch zukünftigen innerhalb der Gewerbeflächen befinden, sind eine Integration und die Erhaltung nur bedingt möglich. Bei der Eingriffsbilanzierung wird das Entfernen dieser Biotopstrukturen berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden vorrangig in den Randbereichen aber auch im Bereich von Stellplatzanlagen in Form von Grünflächen und Pflanzgeboten festgesetzt.

Durch die Baumpflanzungen und durch die geplanten Wälle mit einer Pflanzverpflichtung für ortstypische, heimische Gehölze wird eine Verbesserung der Ortsrandgestaltung sowie ein harmonischer Übergang in die Landschaft gewährleistet. Die Eingrünung und Durchgrünung ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Aufwertung dieses Bereiches. Die Nutzung als Industriegebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Weitere Einzelheiten sind auch aus dem *Umweltbericht* zu entnehmen.

Die *Eingriffsbilanzierung* ist als Anlage beigefügt.

## 8. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits erfolgt. Der Kampfmittelräumdienst hat mit Schreiben vom 16/12/2004 bestätigt, dass keine Kampfmittelgefährdung vorliegt.

Lediglich im nördlichen Bereich (ehem. Wohngebäude und Freiflächen „Stockum 5“) ist ein Absuchen von Teilflächen erforderlich. Der Eigentümer ist darüber informiert.

## 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. 12,8 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. gewerbliche Baufläche	99.186 m <sup>2</sup>	77,3 %
2. Grünfläche	23.200 m <sup>2</sup>	18,1 %
3. Verkehrsfläche	5.700 m <sup>2</sup>	4,4 %
4. <u>Versorgungsfläche</u>	<u>200 m<sup>2</sup></u>	<u>0,2 %</u>
5. Gesamtfläche	128.286 m <sup>2</sup>	100 %

## 12. Bodenordnung

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

### 13. Umweltbericht

Das Städtebaurecht ist durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), dass zum 20.07.2004 in Kraft getreten ist, geändert worden. Aufgrund dieser Rechtslage unterliegt die Aufstellung aller Bauleitpläne mit Ausnahme der bestandswahrenden Pläne einer Umweltprüfung.

Bei Verfahren auf verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung kann durch eine Abschichtung innerhalb der Umweltprüfung vermieden werden, dass Belange unnötig doppelt geprüft werden. Bei der bereits durchgeführten 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt. Die wesentlichen Inhalte werden übernommen und konkretisiert.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Heerdmer Esch“ beigefügt. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung befindet sich auf Seite 13 des Umweltberichts.

Aus den Untersuchungen geht hervor, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Stadtverwaltung Coesfeld  
Aufgestellt im Oktober 2006

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag



Martin Richter

**Anlagen zur Begründung**

# Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 82 "Heerdmer Esch"

zur Bebauungsplanänderung Nr.

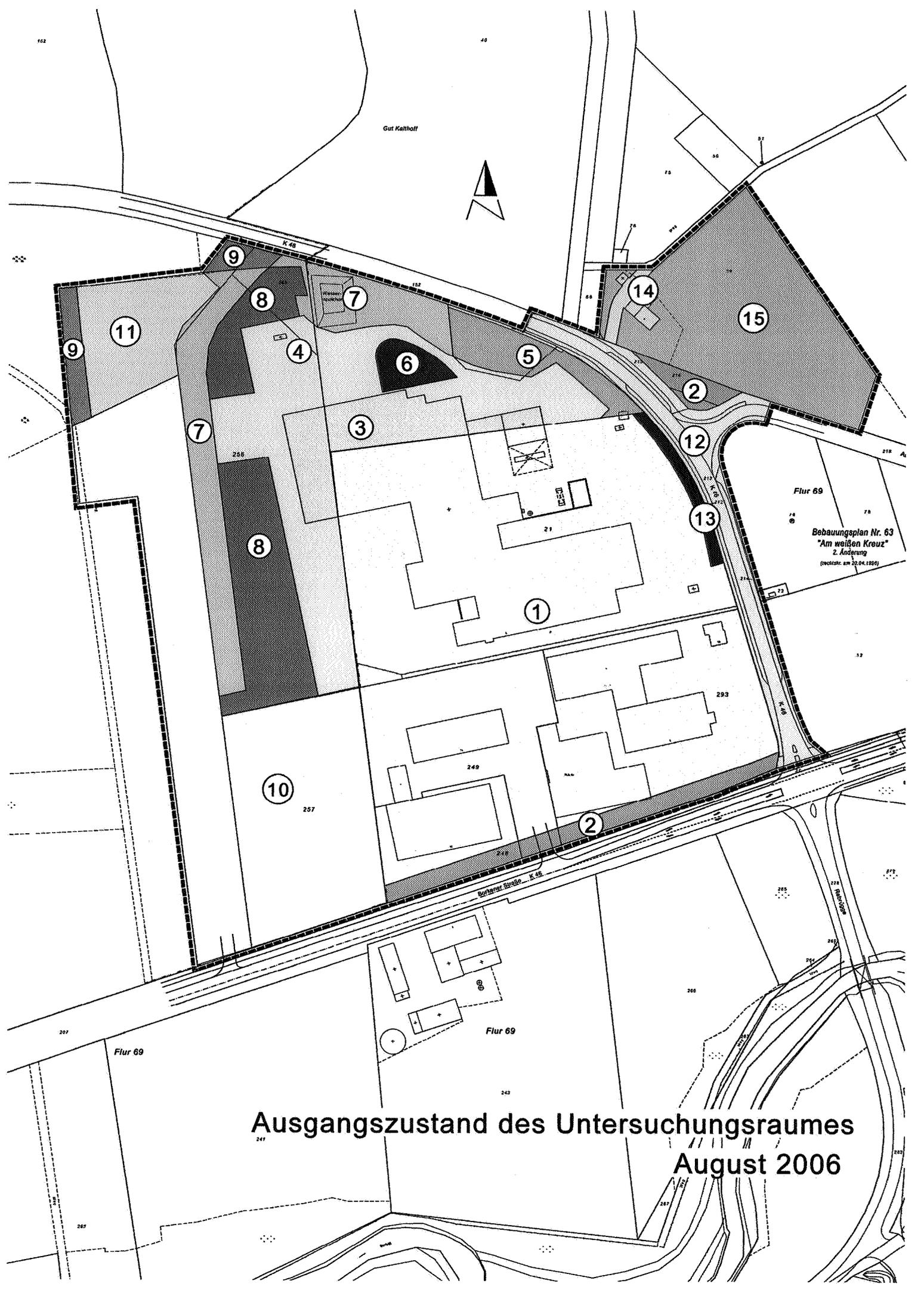
zur 58. Flächennutzungsplanänderung

Teil A

Planungsstand: **Aug. 2006**

## Ausgangszustand des Untersuchungsraums

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
1	1.1	GI lt. B-plan Nr. 60 Insges. 48.467qm (GRZ 0,8)	38.773 qm	0,0							
1	4.3	nicht versiegelte Flächen = Grünfl. in Gewerbegeb	9.693 qm	2,0					1,0	2,0	19386,0
2	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2.984 qm	2,0					1,0	2,0	5968,0
3	1.1	versiegelte Flächen /Gebäude	3.862 qm	0,0							
4	1.1	versiegelte Flächen /Pflaster/Asphalt	10.717 qm	0,0							
5	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen	2.049 qm	1,0					1,0	1,0	2049,0
6	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	895 qm	2,0					1,0	2,0	1790,0
7	8.1	Hecken / Gebüsch / Feldgehölze	6.581 qm	7,0					1,0	7,0	46067,0
8	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	6.994 qm	2,0					1,0	2,0	13988,0
9	6.6	Wald	1.256 qm	9,0					1,0	9,0	11304,0
10	3.1	Acker / intensive Nutzung	22.370 qm	2,0					1,0	2,0	44740,0
11	6.1	Weihnachtsbaumkultur	4.063 qm	3,0					1,0	3,0	12189,0
12	1.1	Straße	5.792 qm	0,0							
13	8.1	vorh. Hecken (Gebüsch/Feldgehölz)	623 qm	7,0					1,0	7,0	4361,0
14	1.1	versiegelte Flächen Gebäude / Wege	590 qm	0,0							
15	4.1/3.2	Garten strukturarm(2) / Wiese (4)	11.044 qm	3,0					1,0	3,0	33132,0
<b>Gesamtfläche:</b>			<b>128.286 qm</b>		<b>Gesamtflächenwert A:</b>					<b>194974,0</b>	



Gut Kalthoff

Flur 69  
Bebauungsplan Nr. 63  
"Am weißen Kreuz"  
2. Änderung  
(Beschluss: am 20.04.1998)

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes  
August 2006





## GERUCHSGUTACHTEN NR. 7 217 04

vom: 28. April 2005

Geruchsimmissionsmessung  
durch Rasterbegehung gemäß VDI 3940  
im Umfeld eines Schlachthofes  
in Coesfeld

Auszug aus dem Gutachten  
als Anlage zur Begründung

Gutachterliche Untersuchung  
im Auftrag der:

Bezirksregierung Münster  
Domplatz 1 - 3  
48143 Münster

Ausfertigung <sup>S</sup> von 5

Text: 18 Seiten  
Anhang: 29 Seiten





Wie die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, werden auf den Beurteilungsflächen 4 – 7 die Immissionswerte der GIRL durch die von dem Schlachthof ausgehenden Geruchsemissionen überschritten. Innerhalb dieser Flächen liegt nach aktuellen Informationen keine Wohnnutzung vor. Innerhalb der Beurteilungsflächen mit Wohnnutzung (BF1 - BF2, BF8 – BF 13) sowie an den untersuchten Hofstellen verursacht der Schlachthof Geruchsimmissionen, deren rel. Wahrnehmungshäufigkeit jeweils unterhalb der zulässigen Immissionswerte liegen. Die am häufigsten protokollierte Geruchsqualität des Schlachthofes im Bereich der östlichen Betriebsgrenze waren die Gerüche aus dem Bereich der Viehanlieferung. Gerüche mit der Geruchsqualität nach versengten Tierhaaren (ggf. Flämmofen) wurden zu keiner Zeit wahrgenommen.

Im Bereich der Hofstellen mit eigenem Tierbestand wurden relative Geruchshäufigkeiten  $\geq 0,15$  festgestellt, die in der Regel von der eigenen Tierhaltung verursacht wird.

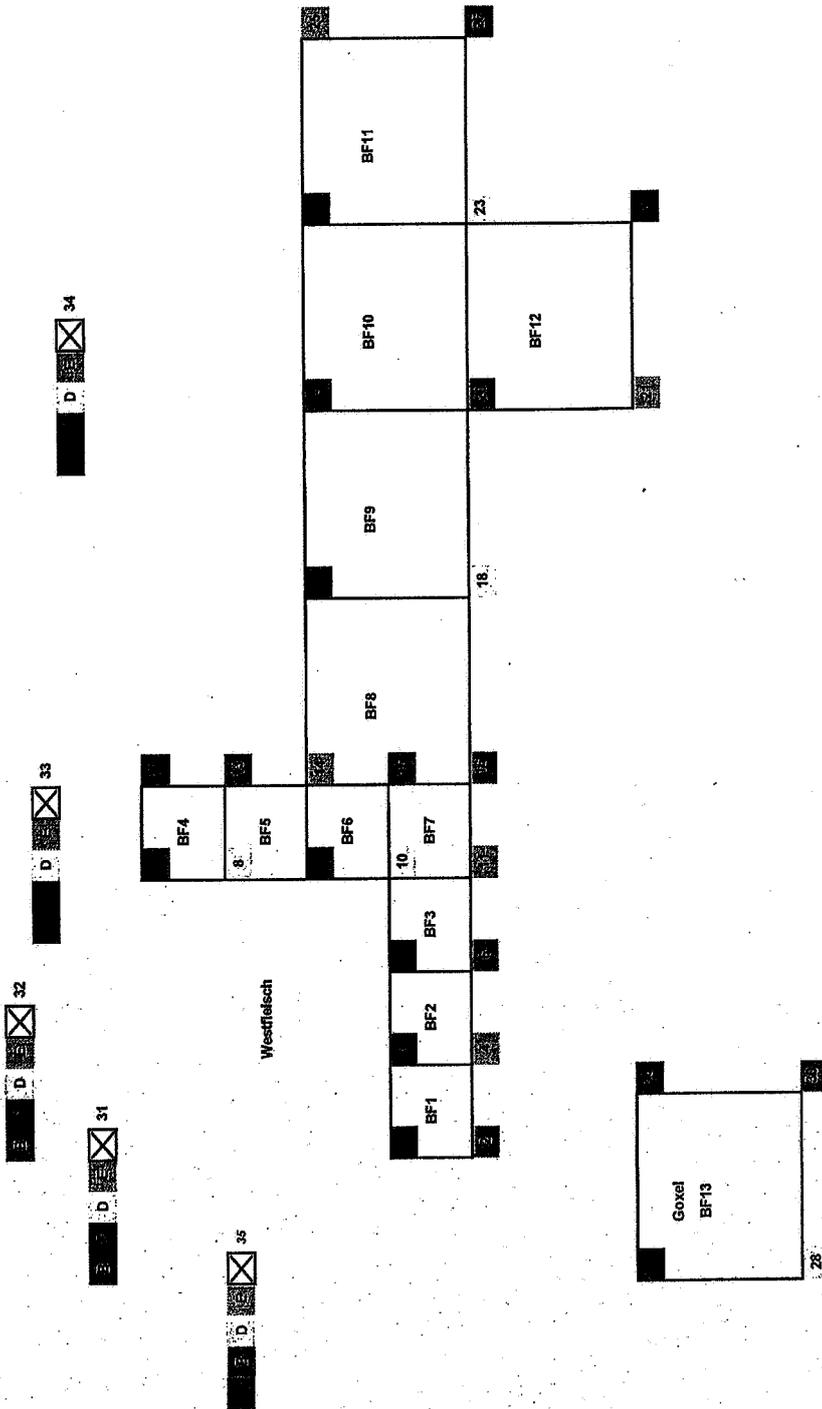
Die Geruchsimmissionen des Häutelagers wurden ausschließlich im direkten Umfeld des Gebäudes wahrgenommen und haben daher auch nur einen Einfluss auf zwei betroffene Beurteilungsflächen. Die rel. Immissionshäufigkeiten betragen 0,08 bzw. 0,17.

Geruchsimmissionen aus dem Bereich der Kläranlage wurden lediglich an einem Begehungstag und hier auf dem nächstgelegenen Messpunkt wahrgenommen. Die rel. Geruchshäufigkeit auf der BF 13 beträgt 0,02.

**Darstellung der Begehungstouren**

Projekt: Begehung Coesfeld.

Darstellung: Lage der Aufpunkte



1	5	7	8	17	22	27	33	34	35	
2	6	13	16	20	26	30	31	32	36	
3	12	15	19	24	29	31	32	33	34	
D	8	10	18	23	28	31	32	33	34	35
4	11	14	21	25	31	32	33	34	35	

31 = Hofstelle Lurghalshausberg

32 = Hofstelle Heumenn

33 = Hofstelle Barenbrügge

34 = Hofstelle Aehling

35 = Hofstelle westlich Westfleisch



# Auszug aus dem Gutachten als Anlage zur Begründung

## SCHALLGUTACHTEN NR. 5 051 05-2

(Fassung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung)

vom 19. Mai 2006

Lärmtechnische Untersuchung zum Betrieb des Fleischcenter Westfleisch Coesfeld

im Rahmen der Bauleitplanung „Heerdmer Esch“ der Stadt Coesfeld

(Bebauungsplanentwurf Nr. 82)

Gutachterliche Untersuchung  
im Auftrag der:

Stadt Coesfeld  
Markt 8  
48638 Coesfeld

Ausfertigung ..... von 3

Text:  
Dokument mit Anhang I bis VIII:

25 Seiten  
51 Seiten

## Zusammenfassung

Die Stadt Coesfeld plant durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 Heerdmer Esch, den Standort des Fleischcenter Westfleisch und angrenzende Flächen planungsrechtlich neu zu regeln und abzusichern.

Das Plangebiet des Bebauungsplanvorentwurfes wird südlich von der *Borkener Straße*, östlich bis nördlich von der *Straße Stockum* und westlich von ackerbaulich genutzter Fläche begrenzt. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht vor, die Betriebsflächen des Fleischcenters Westfleisch als Industriegebiet (GI) auszuweisen. Die südlich der Grundstücksgrenze bis zur *Borkener Straße* verbleibende, bereits gewerblich genutzte Fläche soll ebenfalls als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden.

Die nächstgelegene Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich östlich des Plangebiets an der *Straße Am weißen Kreuz* und südlich des Plangebietes an der *Borkener Straße*. Die maßgeblichen Immissionsorte sind aufgrund der Außenbereichslage nach Aussage der Stadt Coesfeld mit der Schutzbedürftigkeit von Dorf-/Mischgebieten zu berücksichtigen.

Die Stadt Coesfeld hat im Rahmen der Bauleitplanung das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH mit der Erstellung eines Schallgutachtens betraut. Das Gutachten soll die schalltechnischen Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan untersuchen, um zukünftig Konflikte zwischen den im Plangebiet befindlichen Gewerbebetrieben (hier: insbesondere Fleischcenter Westfleisch) und der maßgeblichen Wohnbebauung zu vermeiden und den Standort Westfleisch planungsrechtlich abzusichern.

Da das Fleischcenter Westfleisch auch zur Nachtzeit (22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup> Uhr) betrieben wird, wurden die Untersuchungen für den Tages- und Nachtzeitraum durchgeführt.

## **Ergebnisse**

### **Nachtzeit**

Zur Nachtzeit werden die Immissionswerte von Mischgebieten an der benachbarten außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Immissionsorte durch den erweiterten Betrieb des Fleischcenters Westfleisch ausgeschöpft bzw. überschritten. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden – nach Erweiterung des Betriebes - die im Folgenden dargestellten Lärminderungsmaßnahmen notwendig. Eine nächtliche Vorbelastung durch andere gewerbliche Betriebe besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

- der bestehende Pkw Stellplatz ist östlich in Richtung Wohnhaus Am Weißen Kreuz mit einer Wand (H=3 m) zu versehen
- der geplante Pkw-Stellplatz nördlich der Straße Am weißen Kreuz ist in Richtung Nordwest und Nordost mit einem Wall (H=3 m) abzuschirmen
- zur Verminderung der Lärmimmissionen aus dem Bereich der Viehanlieferung ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4 m zu errichten
- die geplante Stellplatzanlage im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist in Richtung Hofstelle Hohmann mit einem Wall von mindestens 6 m Höhe zu versehen
- der im Bebauungsplanvorentwurf als Stellplatz ausgewiesene Bereich darf nur von Pkw und Lkw ohne laufende Kühlaggregate genutzt werden
- bei den Entladungen und im Wartebereich auf den Lkw-Stellplätzen sind die fahrzeugeigenen Kühlaggregate zur Nachtzeit elektrisch zu betreiben
- Kühlfahrzeuge sind zur Nachtzeit möglichst weit nördlich abzustellen, z.B. durch Ausweisung von Nachtstellplätzen

### **Tageszeit**

Mit der Durchführung der für den nächtlichen Betrieb des Fleischcenters Westfleisch notwendigen o. a. Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit bei zugrunde gelegten Betriebsbedingungen um mehr als 6 d(B) unterschritten. Eine Beurteilung der Lärmimmissionen angrenzender Gewerbebetriebe ist daher nicht notwendig.

### **Anm.:**

Die o. g. Lärminderungsmaßnahmen werden erst nach einer Erweiterung des bestehenden Betriebes der Fa. Westfleisch erforderlich. Der vorhandenen Betrieb hält an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit ein.

**Auszug aus dem Gutachten  
als Anlage zur Begründung**



**Verkehrsuntersuchung im Rahmen des  
B-Plans Nr. 82 „Heerdmer Esch“**

im Auftrag der Stadt Coesfeld

**Schlussbericht**

August 2006

Dr.-Ing. L. Bondzio  
Dipl.-Ing. M. Rotert

Brilon  
Bondzio  
Weiser



Ingenieurgesellschaft  
für Verkehrswesen mbH

## 8. Zusammenfassung und gutachterliche Stellungnahme

In Coesfeld soll der B-Plan Nr. 82 aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der im Süden von der Borkener Straße und im Osten und Norden von der Straße Stockum eingefasst wird. Den überwiegenden Teil des Gebiets nimmt das Gelände der Firma Westfleisch ein. Darüber hinaus befinden sich noch weitere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet.

Die Firma Westfleisch plant gegenüber heute eine Erhöhung ihrer Produktionskapazitäten. In diesem Zusammenhang werden die folgenden Erweiterungen in Erwägung gezogen:

- Anlage eines Mitarbeiterparkplatzes mit etwa 300 Stellplätzen  
Dieser Parkplatz soll östlich der Straße Stockum und nördlich der Straße Am weißen Kreuz angelegt werden und an die Straße Am weißen Kreuz angebunden werden.
- Anlage eines Parkplatzes mit etwa 150 Stellplätzen  
Dieser Parkplatz soll im westlichen Bereich des Geländes angelegt werden und über eine neue Zufahrt an die Borkener Straße angebunden werden. Über diese neue Zufahrt sollen künftig auch die Kühltransporte abgewickelt werden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung waren die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen zu untersuchen.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Am Knotenpunkt Borkener Straße / Stockum muss bis zum Jahr 2020 mit einer Verkehrszunahme um etwa 24 % gerechnet werden. Der Knotenpunkt ist in seinem heutigen Ausbaustand in der Lage, die künftigen Verkehrsbelastungen abzuwickeln. Es besteht kein Ausbaubedarf.
- Die Anlage einer neuen Anbindung an die Borkener Straße am westlichen Rand des Betriebsgeländes ist grundsätzlich möglich. Im Zuge der Borkener Straße ist ein Linksabbiegefahrstreifen anzulegen. Die zulässige Geschwindigkeit im Vorfeld des neuen Knotenpunktes sollte auf 70 km/h festgelegt werden.
- Die Anbindung des geplanten Parkplatzes an die Straße Am weißen Kreuz ist problemlos möglich.

Bochum, August 2006

Brilon Bondzio Weiser

Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH



## **Anlage zur Begründung z. Bebauungsplan Nr. 82 „Heerdmer Esch“**

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

Stand: Juni 2006 / Ri

#### **1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation**

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

#### **2. Kunst, Antiquitäten**

Galerie Terbeck, Antiquitäten Sueck, Zoglauer

#### **3. Baby-, Kinderartikel**

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

#### **4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**

Jeans & Fashion, Denguth Lederwaren, Regenbogen, Buddenkotte, Kramer Schuhe, JSK, Hut Lips, Grünhart Mode Damen, Grünhart Mode Herren, Marion Mosel, Hemkon-Stoffe, S. Oliver, Schuhhaus Schlatholt, Carolin Vanity, Theo Dreier, Lezgus Herrenausstatter, Modetreff Niewerth, Schoppmann Berufsmoden, Ernesting'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, street one, monari, Engbers, Hettlage + Fischer, Brautatelier an der Kirche, mode-rat, benetton, Schuhpark

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

Compufot, Computer-Center M. Reim, Computer Müthing AG, Alpha Technology Centrum Coesfeld, T-Punkt, MobilCom, Ociepka, Kodi, 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, Peckedraht, Sporthaus Schlüter

## **11. Lebensmittel, Getränke**

Feinkost Hillermann, Plus, Dorfbäckerei Eihsing, Backhaus Hermann Schapmann, Weinhandel Dieninghoff, 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



- **Wirtschafts-/Unternehmensberatung**
- **Marktanalysen**
- **Kommunalberatung**
- **Stadtforschung/Stadtmarketing**
- **Grundlagenforschung**

Die Stadt

**COESFELD**

als Einzelhandelsstandort

---

GMA-Einzelhandelsgutachten  
im Auftrag der Stadt Coesfeld

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.<sup>1</sup> 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.

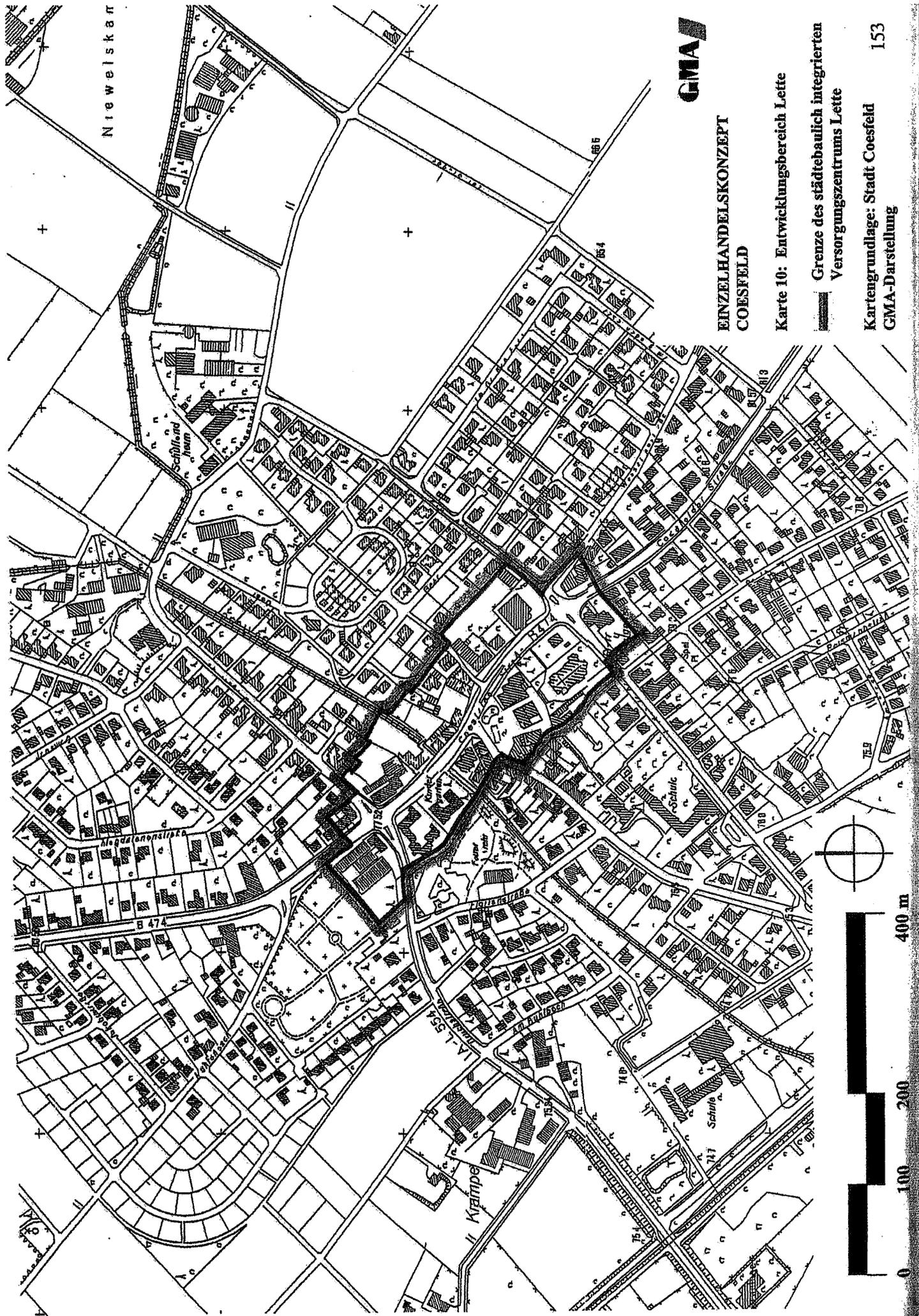
Der Stadt Coesfeld wird weiterhin empfohlen, die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Nahversorgungszentrums dahingehend zu überprüfen, ob durch stadtgestalterische und verkehrsplanerische Maßnahmen eine Verbesserung der Verkehrs- und Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Nach 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

---

<sup>1</sup> vgl. hierzu Karte 10: Entwicklungsbereich Lette



**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 untermischt 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 innenstadttypische 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.<sup>1</sup>

---

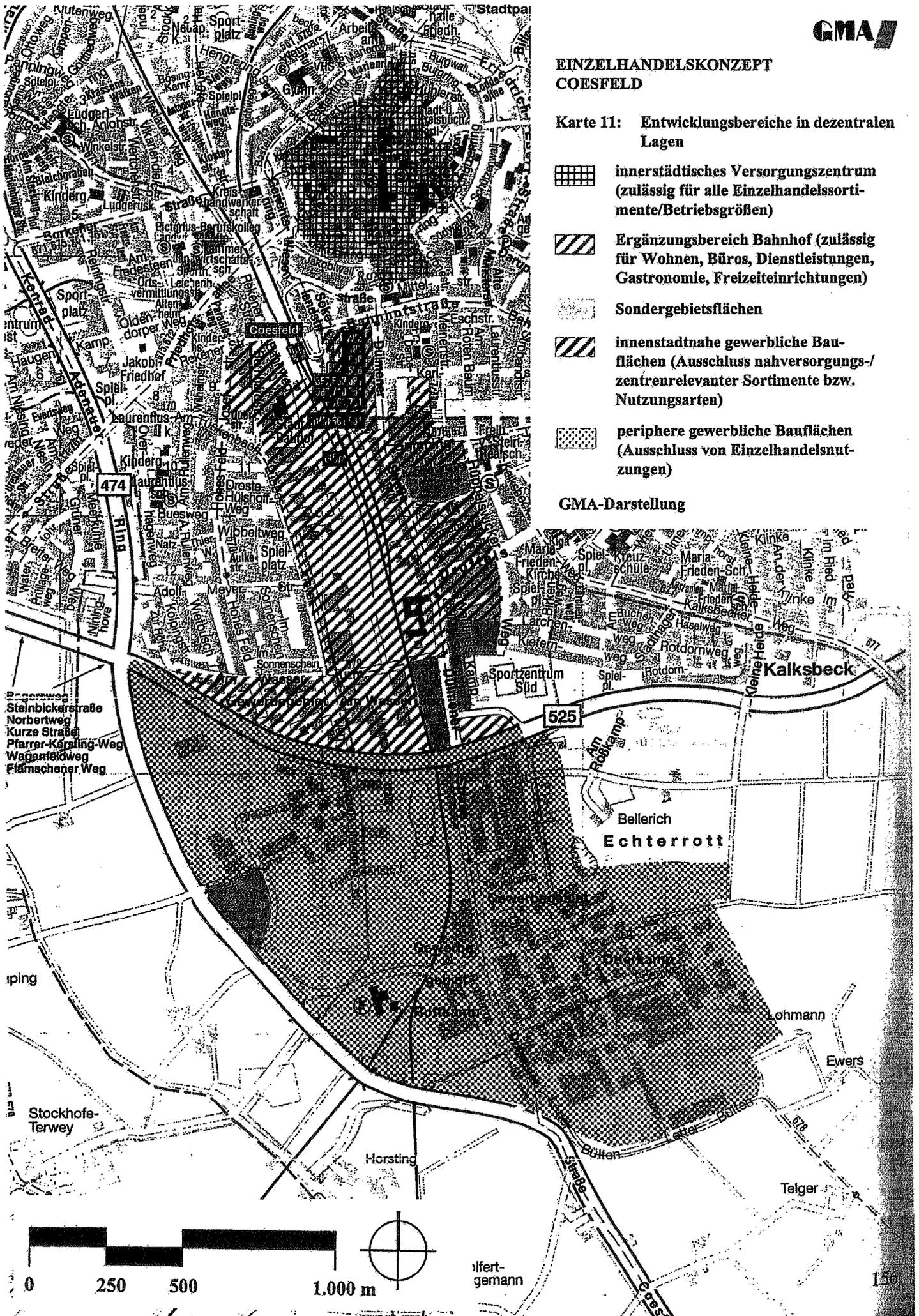
<sup>1</sup> vgl. hierzu Karte 11: Entwicklungsbereich in dezentralen Lagen

**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.

GMA

# ANHANG

<b>GMA-Empfehlung zur bauplanungsrechtlichen Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten/Einrichtungen</b>
---

**Zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen**

- \* Einzelhandelsbetriebe, z.B. der Warenbereiche, Antiquitäten, Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier-/Bürobedarf und Schreibwaren (PBS), Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratartikel, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe/Antiquitäten, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modelleisenbahnen, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (inkl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform-/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren- und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeitschriften;
- \* Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung, wie z.B. Arzt- und Anwaltspraxis, Bank- bzw. Sparkassenfiliale, Chemische Reinigung, Frisör, Galerie, Lotto-/Toto-Annahmestelle, Massagepraxis, Reisebüro, Sauna-, Bräunungs- und Fitness-Studio, Schuh- und Schlüsselservice, Sonnenstudio, Versicherungs- und Maklerbüro;
- \* gastgewerbliche Betriebe, wie z.B. Hotel, Restaurant, Café, Schnellrestaurant, Imbiss, Eisdielen, Bierausschank, Getränkebar sowie Vergnügungstätten wie z.B. Kino, Diskothek, Billardcenter;
- \* Wohnungen, Wohnheime, Altenwohnungen und Studentenheime.

**Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen<sup>1</sup>**

- \* Einzelhandel mit Möbeln, Büromöbeln, soweit die zentrumstypischen Randsortimente, wie z.B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel etc., nicht die im Bebauungsplan näher bezeichneten Flächenbeschränkungen<sup>2</sup> überschreiten;
- \* Einzelhandelsbetriebe, z.B. der Warenbereiche, Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel<sup>3</sup>, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen/Campingartikel, Elektro Großgeräte (weiße Ware), Fahrrad-/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Markisen, Computer, Saunanlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte<sup>4</sup>, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte;
- \* Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher;
- \* Videoverleih, CD-Verleih;
- \* sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule;

---

<sup>1</sup> Für Betriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche wird die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Branchenbindung und Begrenzung der Randsortimente gefordert.

<sup>2</sup> Als Obergrenze für zentrumstypische Randsortimente werden insgesamt 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO aus gutachterlicher Sicht empfohlen.

<sup>3</sup> Es wird hierzu auf die Abgrenzung der innenstadtuntypischen Warensortimente im Rahmen der "Kölner Liste" verwiesen: Regierungspräsident Köln, Niederschrift über die mit den Bezirkskammern abgestimmten Sortimentskataloge, Köln, 7.11.1989.

<sup>4</sup> z.B. Trimm-Dich-Geräte, Tischtennisplatten etc.

- \* Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- \* Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, Kfz-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten.

Die v.g. Abgrenzung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche des Einzelhandels bzw. des Dienstleistungssektors kann auch mit Bezug auf die Systematik des Statistischen Bundesamtes konkretisiert werden, um die Nutzungsarten eindeutig zu definieren.

Ein weiteres Element zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklung ist in der Festlegung der **Randsortimente** großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten - u.a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte - durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne entgegengewirkt werden.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die auf Grund des Logistiksystems, der Kostenstruktur sowie der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher städtebaulich isolierte Standorte den gewachsenen Versorgungszentren der Innenstadt bzw. der Stadtteilzentren vorziehen.