

# Ergänzung einer Vorlage

Gremium: Rat der Stadt Coesfeld  
Sitzungsdatum: 25.01.2007

Vorlage: 239/2006 (öffentlich)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113  
"Sondergebiet Weißlings Kamp"  
-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene  
Anregungen  
-Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
-Satzungsbeschluss  
-Beschluss der Begründung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.12.2006	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.01.2007	Entscheidung

---

## Ergänzung des Sachverhalts

### Steuerung des Einzelhandels

#### Notwendigkeit der Steuerung

Das Baugesetzbuch gibt den Gemeinden in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung die Möglichkeit, die Entwicklung des Einzelhandels städtebaulich zu steuern. Ziel ist dabei, die Innenstadt als Mittelpunkt der Stadt zu erhalten. Da der Einzelhandel seit jeher eine wesentliche Säule für die Vitalität der Innenstadt darstellt und zumindest die europäische Stadt stets stark von ihrer Handelsfunktion geprägt ist, ist es ein legitimes Ziel, diese Funktion auch dauerhaft zu erhalten und nach Möglichkeit weiter zu stärken.

Eine solche Steuerung ist notwendig, da naturgemäß die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an Standorten außerhalb der Innenstadt deutlich günstiger sind als in der Innenstadt. Dies hat nicht in erster Linie etwas mit dem Umfang des Flächenangebotes und damit einer durch Angebot und Nachfrage bestimmten Miete für die Einzelhandelsflächen zu tun. Dies resultiert alleine schon aus der Tatsache, dass die Errichtung entsprechender Einzelhandelsimmobilien aufgrund der Parzellengröße und der beengten Verhältnisse in der Innenstadt deutlich teurer ist als außerhalb. Außerdem wird ein Eigentümer in der Innenstadt in weit höherem Umfang mit weiteren Kosten belastet, die aus der Innenstadtlage resultieren. So sind Stellplätze erheblich teurer als außerhalb der Innenstadt, Straßen- und Reinigunggebühren in der Fußgängerzone höher und die Eigentümer werden zu Leistungen z. B. bei der Innenstadtsanierung herangezogen. Zudem handelt es sich bei den Innenstadtstandorten in der Regel um bereits bebaute oder genutzte Flächen, deren Wiederaufbereitung Mehrkosten verursachen.

All dies macht deutlich, dass der Innenstadtstandort zunächst einmal kostenmäßig gegen-

über Standorten an der Peripherie benachteiligt ist. Würde man daher auf eine Steuerung verzichten, würden in kürzester Zeit sämtliche Einzelhandelsgeschäfte, die nicht auf intensive Laufkundschaft angewiesen sind, in die Außenbereiche abwandern.

Betraff dies in der Vergangenheit nur großflächige Verbrauchermärkte oder Fachmärkte, so gilt dies inzwischen auch für größere Einzelhandelsgeschäfte sämtlicher Branchen u. a. auch der Branchen, die die Funktion der Innenstadt nachhaltig prägen. Neueste Einkaufszentren der „grünen Wiese“ versuchen gerade die besonderen Einkaufsqualitäten und die Atmosphäre von innerstädtischen Einkaufsbereichen zu imitieren (z.B. Centro u.ä.). Zurzeit werden die Innenstädte durch den Mix von größeren Einzelhandelsgeschäften und von kleinen z.T. inhabergeführten Geschäften geprägt. Sollten jedoch die die großflächigen Einzelhändler auf Sekundärstandorte ausweichen, würden den übrigen kleineren inhabergeführten Ladengeschäften, die hauptsächlich von Laufkundschaft leben die notwendigen Magnetbetriebe entzogen, die für diese Laufkundschaft sorgen. Eine Freigabe der Nutzungen an der Peripherie der Innenstadt würde daher zwangsläufig in kürzester Zeit zu einer erheblichen Funktionsstörung der Innenstadt führen. In einem solchen Szenario würden die Mieten für Einzelhandelsimmobilien vermutlich sinken, es bleiben aber weiterhin mietunabhängig erhebliche (kostenintensive) Standortnachteile bestehen. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass die Chancen zur Ansiedlung eines spezialisierten und inhabergeführten Einzelhandels in der Innenstadt durch eine Freigabe innenstadtrelevanter Nutzungen in der Peripherie wieder erhöht werden. Wegen mangelnder Frequenz hätte dieser spezialisierte Einzelhandel in der Innenstadt keine Chance. Ausnahmen gelten nur für Standorte, bei denen die Frequenz über andere Faktoren erzeugt wird, z.B. Städte mit einer ausgeprägten touristischen Attraktivität.

Eine Steuerung des Einzelhandels ist daher allein aus diesen Gründen zwingend erforderlich, will man die Funktion der Innenstadt erhalten. Dies hat nichts zu tun mit einem Schutz der Innenstadt i. S. eines Wettbewerbschutzes für dort ansässige Betriebe. Mit dem Steuerungselement werden lediglich bestehende städtebauliche Nachteile des Innenstadtstandortes i. S. einer für alle Bürger vorteilhaften, vitalen Innenstadt ausgeglichen. Hierbei werden weitere wichtige Aspekte, wie die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur (Parkraum, Verwaltungen, Straße etc.) sowie Grundprinzipien des nachhaltigen Umganges mit den vorhandenen Ressourcen (Stichwort: Stadt der kurzen Wege), bei diesen Ausführungen nur zur Vollständigkeit erwähnt.

### **Einzelhandelskonzept**

Die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung setzt nach ständiger Rechtsprechung ein Einzelhandelskonzept voraus. In diesem Einzelhandelskonzept ist der zentrale Einkaufsbereich (Innenstadt) festzulegen. Darüber hinaus sind ggfls. die Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung räumlich zu definieren. Außerdem können weitere Funktionszuweisungen wie Standorte von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen werden. Dieses Einzelhandelskonzept ist vom Rat zu beschließen. Nur ein Einzelhandelskonzept, das die o. g. Kriterien erfüllt, kann die Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen z. B. in Gewerbegebieten sein. Wichtig ist, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes jeweils das gültige vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt wird. Würde der Rat bei Aufstellung eines Bebauungsplanes von diesem Einzelhandelskonzept im Einzelfall deutlich abweichen, muss das Einzelhandelskonzept geändert werden oder das bestehende Einzelhandelskonzept kann auch für zukünftige Bauleitplanungen als Begründung nicht mehr herangezogen werden.

Basis des Einzelhandelskonzeptes ist ein Einzelhandelsgutachten. Dieses Gutachten muss alle notwendigen Aussagen enthalten, die zur Festlegung eines Einzelhandelskonzeptes erforderlich sind.

Die Stadt Coesfeld hat erstmals durch die Beschlüsse des Rates vom 27.02.1995 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Grundlage war das Einzelhandelsgutachten des Instituts ish Dr. Danneberg. Planerischer Vorschlag des Einzelhandelsgutachtens Dr. Danneberg war die Verknüpfung der Innenstadt über die Letter Straße/Dülmener Straße mit dem faktischen Sondergebiet Real / Aldi. Basierend auf dieser planerischen Leitvorstellung hat die Stadt Coesfeld das Einzelhandelskonzept 1995 beschlossen. Außerdem wurde basierend auf dieser Vorstellung der Rahmenplan für die Dülmener Straße vom Büro Wolters + Partner aufgestellt (**Anlage 1**). Maßgebliche Bausteine zur Realisierung dieser Verknüpfung waren die geplante Entwicklung eines Einkaufszentrums auf dem Grundstück der Coesfelder Weberei und darüber hinaus eine Aktivierung der Westseite der Dülmener Straße insbesondere im Bereich des Geländes Fritzen und Hamelmann. Aufgrund dieser Überlegungen hat die Stadt Coesfeld auch versucht, im Bereich zunächst der Coesfelder Weberei, später im Bereich Fritzen ein Kino anzusiedeln.

Das städtebauliche Leitbild erklärt sich insbesondere auch aus der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erarbeitung die Nutzungen auf den Grundstücken Molkerei Borgmann und Maschinenbau Scholz als mittel- bis langfristig weiter existent angesehen werden mussten. Daher war zum damaligen Zeitpunkt die jetzt diskutierte Alternative mit Anbindung des Bahnhofsbereichs nicht realisierbar.

In der Folgezeit zeigte sich, dass das Einkaufszentrum auf dem Gelände der Coesfelder Weberei innerhalb des vom Rat geschaffenen planungsrechtlichen Rahmens nicht realisiert werden konnte. Auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes war eine vom Eigentümer damals geforderte Ausweitung der Einzelhandelssortimente nicht vertretbar. Bekanntlich konnte auch die Investition Kino auf dem Grundstück Fritzen nicht realisiert werden.

Um das Einzelhandelskonzept zu aktualisieren hat die Stadt 2001 von der GMA ein weiteres Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Der Rat hat daraufhin das gültige Einzelhandelskonzept am 14.02.2002 beschlossen. Durch die Beschlüsse des Rates zur Entwicklung des Bahnhofsbereiches wurde das Einzelhandelskonzept in diesem Punkt nochmals modifiziert. Dem Bahnhofsbereich wurde für gewisse Nutzungen eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt zugesprochen. Diese Modifizierung des Einzelhandelskonzeptes wird gestützt durch die ergänzenden Gutachten der GMA vom Dezember 2006 „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld“ und „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“. Auf der Basis dieses Einzelhandelskonzeptes sind nun die notwendige 61. Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungspläne B 87 „Bahnhofsquartier“ und B 88 „Dülmener Straße/Bahnhofstraße“ zu entwickeln.

Das modifizierte Einzelhandelsgutachten ist in der Folge natürlich auch den bereits laufenden Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen, da diese auf dem jeweils aktuellen Einzelhandelskonzept basieren müssen. Daher wurden die ergänzenden gutachterlichen Aussagen auch beim Bebauungsplanverfahren Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“ zugrunde gelegt.

### **Aktualisierung der Sortimentsliste**

Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahren eine weitere Forderung für die Rechtmäßigkeit der Steuerung des Einzelhandels erhoben. Danach darf sich eine Kommune bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht mehr auf eine allgemeine Sortimentsliste (z. B. Einzelhandels-erlass oder „Kölner Liste“) beziehen. Voraussetzung ist vielmehr, dass die Aktualität der Sortimentsliste bezogen auf die jeweilige konkrete Standortgemeinde, möglicherweise sogar auf einzelne Teile des Gemeindegebietes festgestellt wird. Dabei ist einerseits der Bestand an Einzelhandelsnutzungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann die Gemeinde aber auch

Sortimente, die in der Innenstadt nicht mehr vorhanden sind, dort jedoch nach dem planerischen Willen der Gemeinde wieder angesiedelt werden sollen, in der Sortimentsliste als innenstadtrelevant darstellen. Neben den innenstadtrelevanten Sortimenten ist festzustellen, welche Sortimente für die wohnungsnahe Grundversorgung maßgebend sind.

Die Stadt Coesfeld hat daher im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen für den „Bahnhofsgebiet“ die GMA mit der Aktualisierung der Sortimentsliste beauftragt. Die aktuelle Sortimentsliste ist im Gutachten „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ detailliert aufgeführt und begründet.

### **Empfehlungen der GMA zur Einzelhandelsentwicklung**

Im Gutachten der GMA „Coesfeld als Einzelhandelsstandort“ vom Mai 2001 hat die GMA die Grenze des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums beschrieben (**Anlage 2**). Innerhalb des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Innenstadt wurden Entwicklungsbereiche beschrieben. Darüber hinaus wurde die Gartenstraße als Entwicklungsschwerachse vorgeschlagen. Diese sollte mit kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen angereichert werden. Für den Bahnhofsgebiet wurde empfohlen, „den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Coesfeld im Rahmen eines umfassend städtebaulichen Ordnungskonzeptes aufzuwerten, ohne in Konkurrenz zum innerstädtischen Versorgungszentrum hochwertige innenstadttypische Einzelhandelsnutzungen, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe dieser Sortimentsgruppen zuzulassen. Stattdessen wird empfohlen, eine Mischnutzung bauplanungsrechtlich abzusichern, die sowohl Wohnungen, Büros, Gaststätten, Unterhaltungsangebote und sonstige private Dienstleistungen umfasst. Städtebaulich verträglich sind ggfls. auch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht nahversorgungszentrenrelevanten Sortimenten, die eine sinnvolle Ergänzung der innenstädtischen Einzelhandelsstruktur ermöglichen“.

In der Folge hat die Stadt auf der Basis des Gutachtens und des darauf fußenden Einzelhandelskonzeptes in vielfältiger Weise versucht, die vorgeschlagenen Standorte in der Innenstadt zu aktivieren. Für das Postareal wurden mehrere Konzepte entwickelt, um dort insbesondere großflächige innenstadtprägende Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Damit sollte dem im Gutachten festgestellten Mangel an größeren Flächen für den filialiserten Facheinzelhandel durch die innenstadtrelevanten Produkte Raum geschaffen werden. Diese Planungen sind weiter aktuell, wenn auch noch keine Umsetzung erreicht werden konnte. Die Stadt wird dieses Projekt weiter verfolgen. Im Zusammenhang mit der sich nun konkret abzeichnenden Neustrukturierung der Kupferpassage werden durchaus Chancen zur Realisierung des Projektes gesehen.

Darüber hinaus wurde mit den Eigentümern im Bereich Mittelstraße/Letter Straße verschiedene Gespräche geführt, um diesen Standort ebenfalls für innenstadtrelevante Produkte zu aktivieren. Ein einheitliches Vorgehen der Grundstückseigentümer als Voraussetzung für die Schaffung größerer Einzelhandelsflächen konnte jedoch nicht erreicht werden. Hierfür waren insbesondere wirtschaftliche Gründe maßgebend. Die Planungsüberlegungen der Firma Gehling zeigen jedoch, dass bezogen auf einzelne Grundstücke dieses Ziel von den Eigentümern weiter verfolgt wird.

### **Fachmärkte, die nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können**

Die Entwicklungsbemühungen haben aber gezeigt, dass sich bestimmte Betriebstypen in der Innenstadt nicht ansiedeln lassen. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

großflächigen Lebensmitteleinzelhandel

großflächigen Einzelhandel für braune und weiße Ware (Elektrofachmarkt)

Bettenfachmarkt

großflächiger Getränkemarkt

großflächiger Markt für Heimtierbedarf.

### **Modifizierung des Einzelhandelskonzepts für den Bahnhofsbereich**

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Überlegungen angestellt, wo diese Sortimente angesiedelt werden sollten. Da die Firma Scholz im Jahr 2002 erstmals Interesse an einer Betriebsverlagerung von der Bahnhofstraße zum Standort im Rottkamp signalisierte, konnten bzgl. der GMA-Empfehlungen von 2001 zum Bahnhofsbereich neue Überlegungen angestellt werden. Dabei ging es zunächst um die Elemente Lebensmitteleinzelhandel/Verbrauchermarkt und Elektrofachmarkt. Hierzu hat der Rat zunächst am 13.11.2003 beschlossen, dass im Rahmen der Projektplanung für den Standort Post/Davidstraße geklärt werden muss, ob die Nutzungsoption SB-Warenhaus dort möglich ist oder nicht. In Abhängigkeit davon sollte durch die GMA eine Verträglichkeitsprüfung für den Standort Borgmann/Scholz durchgeführt werden.

Die konkreten Projektüberlegungen zum Postareal haben aufgezeigt, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels, eines SB-Warenhauses und eines Elektrofachmarktes nicht möglich sind. Daher wurde durch die GMA ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Dieses wurde am 07.12.2005 im Ausschuss für Umwelt/Planen/Bauen vorgestellt. Das Gutachten kommt zu der Aussage, dass die Ansiedlung eines SB-Warenhauses, eines Elektrofachmarktes und eines Lebensmitteldiscounters im Bahnhofsbereich grundsätzlich verträglich sind. Der Rat hat dann am 27.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen mit der Zielsetzung, die im Innenstadtbereich nicht zu realisierenden Nutzungen im Bereich des Bahnhofes anzusiedeln. Städtebauliche Zielvorstellung hierbei war, durch die Lokalisierung dieser Nutzungen unmittelbar im Bahnhofsbereich einen Ergänzungsbereich zur Innenstadt zu schaffen, der über die Gartenstraße mit der Innenstadt verknüpft werden kann. In diesem Ergänzungsbereich zur Innenstadt sollen aber nur bestimmte nicht in der Innenstadt unterzubringende Nutzungen realisiert werden, deren Verträglichkeit in einem Gutachten nachgewiesen werden sollte.

Mit diesen Beschlüssen hat der Rat das Einzelhandelskonzept insofern modifiziert, dass für bestimmte Nutzungen neben der Innenstadt ein Ergänzungsbereich im Bahnhof ausgewiesen wird. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 hat der Rat gleichzeitig deutlich gemacht, dass die bisherigen Planungsvorstellungen für die Dülmener Straße zurückgenommen werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 sollen innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Bebauungsplanes nicht bzw. nur an geeigneter Stelle zugelassen werden.

Bereits im Jahr 2001 hat der Rat die für das Grundstück Coesfelder Weberei bestehende planungsrechtliche Ausweisung in Abstimmung mit dem Eigentümer aufgehoben. Insbesondere die innenstadtrelevanten Nutzungen, u. a. die Ausweisung für einen Elektrofachmarkt, wurden in einem städtebaulichen Vertrag aufgehoben, da sich das geplante Einkaufszentrum nicht umsetzen ließ. Bereits mit diesem Schritt hat der Rat von der ursprünglichen Zielsetzung einer Verknüpfung der Innenstadt mit dem faktischen Sondergebiet Real / Aldi weitgehend Abstand genommen.

### **Ziel der städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des modifizierten Einzelhandelskonzeptes**

Mit Modifikation des Einzelhandelskonzeptes wurde der Bereich zwischen Bahnhofstraße, Dülmener Straße und Ladestraße als Ergänzungsbereich für die Innenstadt festgelegt. Wie oben bereits ausgeführt, soll hier nicht das normale Innenstadtsortiment angeboten werden. Es sollen aber diejenigen Nutzungen hier angesiedelt werden, die innenstadtrelevant sind aber in der Innenstadt aus städtebaulichen Gründen nicht untergebracht werden können. Damit verfolgt die Stadt vorrangig auch das Ziel, die dort vorhandenen Gewerbebrachen ei-

ner neuen Nutzung zuzuführen und damit ein städtebauliches Problem dauerhaft zu beseitigen. Eine wesentliche Begründung ist insbesondere die Aufwertung des Bahnhofsbereiches.

### **Gartenstrasse**

Mit Zuweisung der Funktion des Ergänzungsstandortes erhält die Gartenstraße als Verknüpfung zwischen Innenstadt und Ergänzungsstandort besondere Bedeutung. Auch hier gibt es durch Unternutzungen oder Brachflächen erhebliche Potenziale. Den Empfehlungen des Gutachtens folgend sollen hier ergänzend Einzelhandelsnutzungen aber auch Dienstleistungen, Gastronomie zum Tragen kommen. Allein durch die Einbeziehung der Gartenstraße steht damit ein Flächenpotenzial auch für die Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente von erheblichem Umfang zur Verfügung.

### **Coesfelder Weberei**

Der Rat hat mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages Coesfelder Weberei am 17.09.2001 für diesen Standort den Umfang der geplanten Verkaufsflächen gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan zwar deutlich verringert. Gleichzeitig wurde aber als künftige Nutzung die Ausweisung eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes vertraglich vereinbart. In diesem Vertrag wurde festgelegt, dass der verbleibende Teil entlang der Dülmener Straße eine Gebietsausweisung erhält, die sowohl Dienstleistungen, Freiberufe als auch Einzelhandel ermöglicht. Innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen sollen entsprechend den Empfehlungen des GMA-Gutachtens ausgeschlossen werden. Auf diesem Grundstück steht also ebenfalls eine größere Potenzialfläche für Einzelhandel zur Verfügung.

Durch die geplante Anbindung der Ladestraße in Form eines Kreisverkehrs gewinnt das Grundstück städtebaulich nochmals an Bedeutung. Es ist daher wichtig, auch für diese Fläche kurzfristig eine Lösung zu finden.

### **Potentiale konzentrieren**

Durch die Umnutzung im Bahnhofsquartier, die Funktionsänderung Gartenstraße und die ausstehende Bebauung Coesfelder Weberei stehen erhebliche Potenzialflächen zur Verfügung. Um hier mittelfristig insgesamt eine Neubebauung und Sanierung realisieren zu können, sollten alle Potenziale genutzt werden. Die GMA hat daher vorgeschlagen, Nutzungen mit größeren Teilen innenstadtrelevanter Kern- oder Randsortimente, die sich in der Innenstadt nicht unterbringen lassen, hier zu konzentrieren. Diese Konzentration hat Vorteile sowohl für die Stadtentwicklung durch die Beseitigung der Brachen und die Herstellung eines funktionalen Zusammenhangs zur Innenstadt als auch Vorteile für die Kunden durch die konzentrierte Erreichbarkeit der Nutzungen an einem Standort. Um eine solche Konzentration erreichen zu können, ist aber ein Ausschluss an anderer Stelle erforderlich.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt im August die GMA auch mit der Prüfung beauftragt, ob bestimmte Fachmarkttypen wie ein Bettenfachmarkt, ein Getränkemarkt und ein Fachmarkt für Heimtierbedarf außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden können. Das Gutachten kommt zu einer grundsätzlich positiven Aussage und empfiehlt die Konzentration dieser Nutzungen auf die beiden o. g. Standorte, gleichzeitig in der Konsequenz aber auch den Ausschluss an anderer Stelle z.B. der Dülmener Strasse südlich der Grimpingstrasse.

### **Planungsrechtliche Situation**

Den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes 1995 auf der Basis des Gutachtens ist Dr. Danneberg folgend hat die Stadt Coesfeld im Flächennutzungsplan für den Bereich zwischen Innenstadt und Ladestraße (Westseite) und Innenstadt Kupferhammer (Ostseite) eine Kerngebietausweisung an der Dülmener Straße vorgenommen (**Anlage 3**). Mit Modifizie-

Die Umgestaltung des Einzelhandelskonzepts wird auch der Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt für die Ostseite im Zusammenhang mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 87 und 88. Die Kerngebietszone endet an der Bahnhofstraße. Der übrige Teil wird als Mischgebiet oder als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die östliche Seite ist eine solche Flächennutzungsplanänderung ebenfalls erforderlich. Der Eigentümer Coesfelder Weberei hat ein Planungskonzept für eine Umnutzung der Fläche vorgelegt. Dieses wird zurzeit bearbeitet. Sobald klar ist, ob dieses Konzept besser in einer Sondergebietsnutzung oder einer Kerngebietsnutzung oder mit einem anderen Baugebietstypus dargestellt werden kann, soll auch für die Ostseite der Dülmener Straße im Zusammenhang mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Teil A der Coesfelder Weberei die entsprechende Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden. Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Karlstraße soll die Wohnfunktion Vorrang haben. Durch den Ausbau der Ladestraße werden sich die Verkehrsmengen in der Dülmener Straße deutlich reduzieren, so dass die Stärkung der Wohnfunktion an dieser Stelle auch zu rechtfertigen ist.

### **Sortimentsstruktur des Bettenfachmarktes**

Die Sortimentsstruktur eines Bettenfachmarktes ist in der ergänzenden Ausarbeitung der GMA „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen der Stadt Coesfeld“ von Dezember 2006 dargestellt worden. Das Sortiment umfasst Betten, Möbel, Gartenmöbel mit ca. 60 % der VKF, Bettwaren, Matratzen, Lattenroste, Heimtextilien mit ca. 30 % und überwiegend zentrenrelevante Randsortimente wie Haushaltswaren, Lampen und Leuchten mit ca. 10 %. Nach der im gleichen Gutachten aktualisierten Sortimentsliste sind Heimtextilien, Bettwaren und Gardinen innenstadtrelevante Sortimente. Damit ist neben den ohnehin innenstadtrelevanten Randsortimenten ein wesentlicher Teil des mit 30 % angegebenen Kernsortiments Bettwaren, Matratzen, Lattenroste, Heimtextilien als innenstadtrelevant einzustufen.

Zur weiteren Bewertung wurde eine von der Firma Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG am 23. Februar 2000 vorgelegte Sortimentsliste (**Anlage 4**) herangezogen. Diese wurde im Zusammenhang mit der Anfrage für ein Grundstück Dülmener Straße/Ecke Timmerweg eingereicht. Daraus ergibt sich für die Sortimentsbereiche Bettwäsche und sonstige Heimtextilien einen Anteil von 30 %. Darüber hinaus sind Oberbetten und Kissen als innenstadtrelevante Sortimente (allerdings ohne Flächenangabe) aufgeführt. Diese Sortimente gehören zum Kernsortiment des Bettenfachmarktes. Somit sind wesentliche Teile des Kernsortiments des Bettenfachmarktes innenstadtrelevant. Hinzu tritt das in vollem Umfang innenstadtrelevante Randsortiment. Dies ist in der hier vorliegenden Sortimentsliste detailliert aufgeführt. Es ist daher zweifellos so, dass wesentliche Teile des Kern- und Randsortimentes eines Bettenfachmarktes innenstadtrelevant sind. Die Frage ist daher nicht nur, in welchem Umfang ein innenstadtrelevantes Randsortiment geführt wird. Zu beurteilen ist vielmehr, in welchem Umfang innenstadtrelevante Sortimente im Kern- und Randsortiment geführt werden.

Ohnehin ist es auch im Interesse der langfristigen Tragfähigkeit eines solchen Betriebes wenig sinnvoll, ihn künstlich im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente zu beschränken, um dann eine Ansiedlung an einem weniger günstigen Standort zu ermöglichen. Sinnvoller ist es, einen Standort für diesen Betriebstyp zu suchen, der eine Ansiedlung ohne Einschränkungen des Sortimentes ermöglicht. Hier zeigt sich eine Parallele zur Diskussion um den Babyfachmarkt im Bereich des Möbelhauses Stall.

Für die Ansiedlung eines Bettenfachmarktes stehen grundsätzlich Flächen an Standorten zur Verfügung, die aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung sinnvoll sind. So werden z. B. für den Standort Coesfelder Weberei konkrete Verhandlungen geführt. Die Beschränkung der Sortimente im Bereich des Bebauungsplans Weßlings Kamp wird also nicht dazu führen, dass ein solcher Betriebstyp in Coesfeld nicht angesiedelt werden kann. Eine Beschränkung wird jedoch dazu beitragen, dass der Betriebstypus an einem für den Betreiber richtigen Standort angesiedelt wird und gleichzeitig zur städtebaulichen Entwicklung beiträgt.

## **Die Gleichbehandlung verschiedener Fachmarktansiedlungen an der Dülmener Straße und im Gewerbegebiet Dreischkamp**

In der Diskussion ist die Frage nach der Gleichbehandlung verschiedener großflächiger Einzelhandelsbetriebe an der Dülmener Straße und im Bereich Dreischkamp gestellt worden. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass natürlich unterschiedliche Zeitpunkte der Genehmigung auch zu unterschiedlichen Ergebnissen in der Behandlung der Sortimente führen können. So wurde der damalige Verbrauchermarkt Allkauf, der Fachmarkt Höfa oder der Fachmarkt Hammer (Nachfolgenutzung Hagebaumarkt) vor Erstellung eines Einzelhandelskonzepts genehmigt. In der Genehmigung spiegeln sich daher Überlegungen eines über Ratsbeschlüsse festgelegten Einzelhandelskonzepts naturgemäß nicht wieder. Die Nutzungen haben in der jetzt vorliegenden Form natürlich Bestandsschutz. Andere Genehmigungen wie der Baustofffachmarkt Voss, das Gartencenter Ernsting's Paradies, der Hagebaumarkt oder die Möbelhäuser Stall und Boer sind auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 1995 genehmigt worden. In den Baugenehmigungen sind die Sortimente detailliert nach Sortimentsgruppen festgelegt worden. Die Kernsortimente enthalten in der Regel keine innenstadtrelevanten Produkte. Die innenstadtrelevanten Randsortimente sind in allen Fällen auf max. 7,5 % der VKF festgelegt worden. Dies kann im Einzelfall, insbesondere bei den großflächigen Möbelhäusern natürlich zu Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten von bis zu 1.250 m<sup>2</sup> führen.

Die Einhaltung der Sortimentsbeschränkungen wurde aktuell nochmals überprüft. Von geringfügigen Ausnahmen abgesehen hat es keine grundlegenden Beanstandungen gegeben.

### **Anlagen:**

Skizze Rahmenplan

Abgrenzung Innenstadt nach GMA

Flächennutzungsplan Bestand und Konzept

Sortimentsliste

# Rahmenplan Dülmener Straße

Stadt Coesfeld

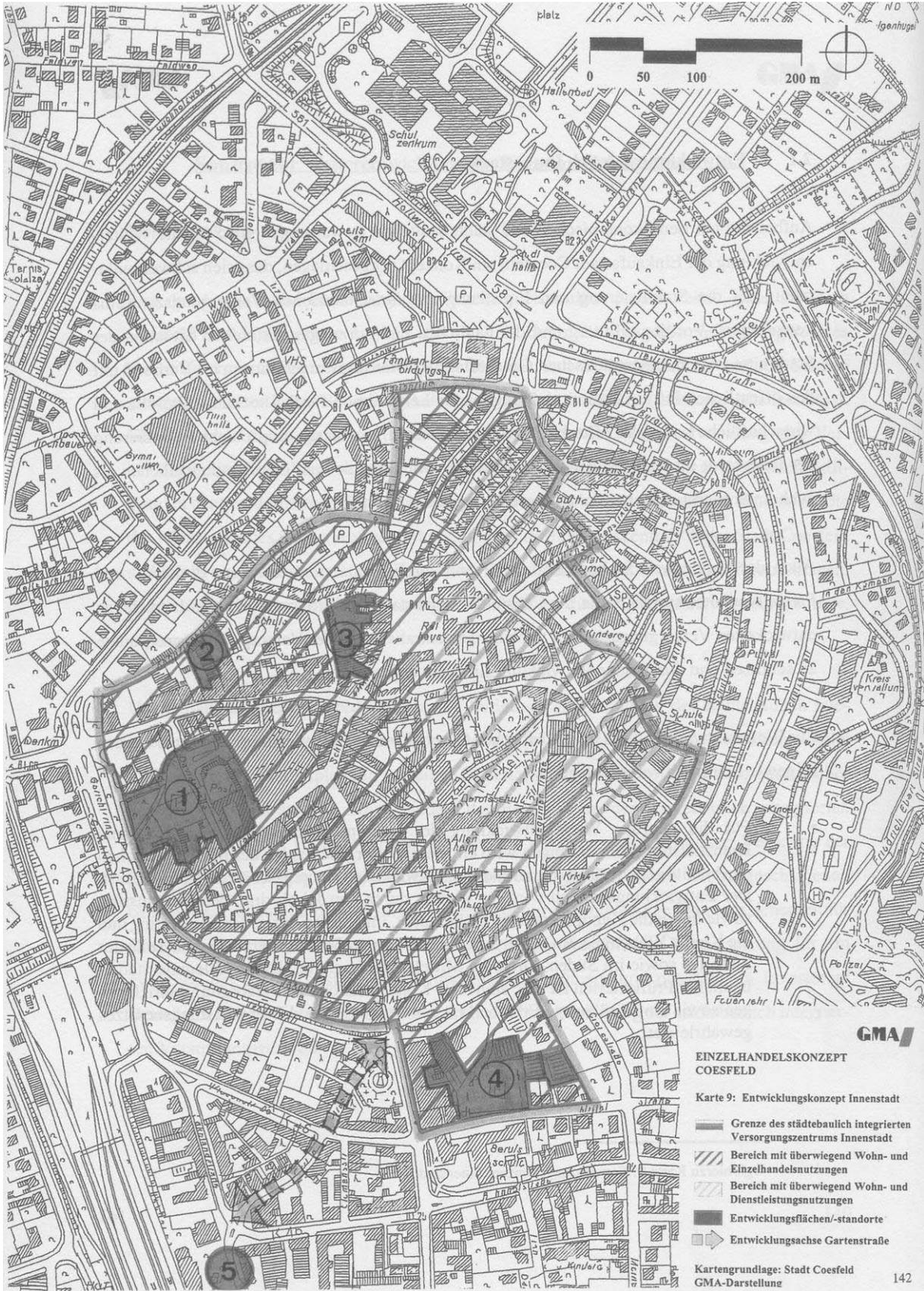


Innenstadt von Coesfeld als „Marktplatz“ vielfältiger kommerzieller oder kultureller Aktivitäten  
(kulturelle Vielfalt, Qualität von Handel und Dienstleistungen)

Nördlicher Bereich Dülmener Straße als attraktives Verbindungsstück: „Magnet“  
(zentrenverträgliche, innenstadtergänzende Nutzungen)

„Subzentrum“ an der Dülmener Straße als Standort für den KFZ-orientierten Versorgungskauf  
(Preis, schnelle Erreichbarkeit)

Südlicher Abschnitt der Dülmener Straße als Standort für Gewerbe und großflächigen Einzelhandel



**GMA/**

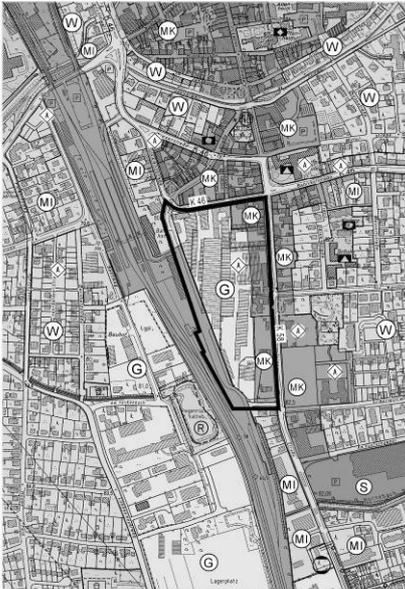
**EINZELHANDELSKONZEPT  
COESFELD**

Karte 9: Entwicklungskonzept Innenstadt

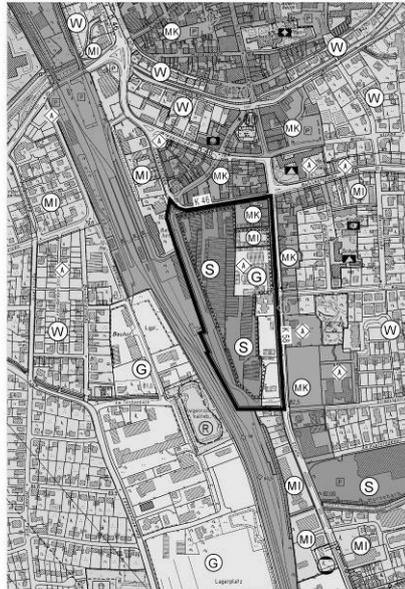
-  Grenze des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Innenstadt
-  Bereich mit überwiegend Wohn- und Einzelhandelsnutzungen
-  Bereich mit überwiegend Wohn- und Dienstleistungsnutzungen
-  Entwicklungsflächen/-standorte
-  Entwicklungsachse Gartenstraße

Kartengrundlage: Stadt Coesfeld  
GMA-Darstellung

**Bestand**



**Änderung**



Rechtsgrundlagen:  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BauGB) i.S. 214f), zuletzt geändert am 21.08.2005 (BauGB) i.S. 1918f),  
 Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 886) in der z.Zt. gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... gem. § 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Bürgermeister: ..... Schriftführerin: .....

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... beschlossen, den Änderungsentwurf gemäß § 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Bürgermeister: ..... Schriftführerin: .....

Dieser Änderungsentwurf und der Erläuterungsbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

Coesfeld: ..... Der Bürgermeister: ..... i.A. ....

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... diesen Änderungsplan beschlossen.

Bürgermeister: ..... Schriftführerin: .....

Dieser Änderungsplan ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom ..... AZ: ..... genehmigt worden.

Münster: ..... Bezirksregierung

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Coesfeld: ..... Der Bürgermeister: ..... i.A. ....

Bearbeitung:  
 Stadt Coesfeld Fachbereich 00  
 -Planung, Baubehörde, Verkehr-

Coesfeld: ..... i.A. ....

**Zeichenerklärung**

- Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- S** Sonderbaufläche  
 Zweckbestimmung:  
 - großflächiger Einzelhandel  
 - SB-Warenhaus  
 - Lebensmittel-Discount  
 - Elektronikmarkt  
 - Getränkemarkt  
 - Heimtextilbedarf
- MI** Mischgebiet
- G** gewerbliche Baufläche
- MI** Alltagsverdrachtsfläche
- MK** Kerngebiet

*Coesfeld*

**Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld**

**61. Änderung**

Maßstab 1: 5000  
 Ausfertigung

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld**



- MK in Wohnen**
- evtl. MK in SO**
- evtl. MK in MI**

**Konzept**



Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG  
Stadl, Oktober 1997

## Sortimentsliste

### Möbel:

Vornehmlich Schlafzimmernmöbel, hierzugehören: ✓  
Bettgestelle, Schränke, Kommoden, Jalousien, Rollos, Regale, Wandbilder, Sofas, Kleinmöbel,  
spezifisches Zubehör

### Matratzen, Lattenroste:

Matratzen, Matratzenauflagen, Lattenroste, spezifisches Zubehör ✓

### Oberbetten und Kissen:

Bettdecken, Kissen, Auflagen, spezifisches Zubehör

*Innenstadt relevant*

### Bettwäsche (ca. 15% Flächenbedarf):

Bettbezüge, Spannbettlaken, Schlafdecken, Tagesdecken, Schlafsäcke

*30 % Innenstadt relevant*

### Sonstige Heimtextilien (ca. 15% Flächenbedarf):

(branchenübliche Neben- und Randsortimente)  
Gardinen, Handtücher, Stoff-Meterware, Tischdecken, Geschirrtücher, Badematten,  
Zierkissen, Bademäntel, Duschvorhänge

### Gartenmöbel:

Stühle, Tische, Liegen, Sonnenschirme, Rattan-Garnituren, Stuhlauflagen, spezifisches  
Zubehör ✓

### Randsortimente:

Kerzen, Töpfe, Gläser, Kinderspielzeug, Glühbirnen, Osterartikel, Weihnachtsartikel und  
viele mehr.

*Innenstadt relevant*