

Bebauungsplan Nr. 113
„Sondergebiet Weßlings Kamp“ **Begründung**

Stadt Coesfeld

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Anlass der Planung	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.1.1	Sondergebiet SO 1 – Großflächiger Einzelhandel „Möbel – Babyfachmarkt“	6	
3.1.2	Sondergebiet SO 2 – Großflächiger Einzelhandel „Fachmarktzentrum“	8	
3.1.3	Sondergebiet SO 3 – Großflächiger Einzelhandel „Fahrradhandel“	9	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	10	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	11	
4	Erschließung	11	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	12	
4.2	Ruhender Verkehr	12	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
5	Grün- und Freiraumkonzept	12	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	13	
6	Sonstige Belange	13	
6.1	Ver- und Entsorgung	13	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
6.3	Immissionsschutz	14	
6.4	Denkmalschutz	14	
7	Umweltbericht	15	
7.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	15	
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	16	
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	18	
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20	
7.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	21	
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21	
7.7	Zusätzliche Angaben	22	
7.8	Zusammenfassung	22	
8	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	23	
9	Flächenbilanz	24	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 30.06.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Weßlings Kamp“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich Coesfelds. Es wird begrenzt durch

- die nördliche Grenze der Grundstücke Dülmener Straße 99 und Weßlingskamp 13 und 15 („Möbelhaus Stall“) im Norden,
- die Dülmener Straße im Westen,
- die B 525 im Süden sowie
- die östliche Grenze der Grundstücke Weßlingskamp 13 und 15 sowie die Straße Weßlingskamp bzw. deren gedachte Verlängerung nach Süden bis zur B 525 im Osten.

1.2 Anlass der Planung

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Coesfeld im Jahre 2002 verschiedene Beschlüsse zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gefasst. Unter anderem wurde die Verwaltung beauftragt, für bestehende Standorte mit großflächigem Einzelhandel, deren Nutzung bis jetzt nicht durch verbindliche Bauleitpläne abgesichert ist, mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Planungssicherheit zu schaffen und deren künftige Entwicklung im Bezug auf die Innenstadt verträglich zu steuern. Dies betrifft insbesondere den Bereich im Süden der Dülmener Straße, da Umstrukturierungen der hier auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bzw. Fachmärkte planungsrechtlich nur schwer zu steuern sind und aufgrund der Großflächigkeit der Betriebe bei Umstrukturierungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt Coesfelds zu befürchten sind.

Auf Grundlage des Rahmenplanes „Dülmener Straße“ aus dem Jahre 1999 und den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Coesfeld aus dem Jahre 2001 ist der südliche Teil der Dülmener Straße als Bereich zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Form von Fachmärkten vorgesehen, die mit ihrer Sortimentsstruktur eine Ergänzung und Abrundung des Warenangebotes der Innenstadt darstellen und damit insgesamt zur Stärkung des Handelsstandortes Coesfeld beitragen.

Vor dem Hintergrund der Ansiedlung eines Babyfachmarktes im Bereich Weßlings Kamp hat die Stadt Coesfeld 2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“ gefasst, um die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet innenstadtverträglich zu steuern.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus erforderlich, den Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld zu ändern, um diesen an die im Süden des Plangebietes bereits realisierte Nutzung (Fahrradfachmarkt) anzupassen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut und wird überwiegend durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe genutzt. Dabei handelt es um einen Möbelmarkt und den bereits erwähnten Babyfachmarkt im Norden des Plangebietes, einen Fachmarkt für Teppich und Farben sowie einen Fahrradfachmarkt im Süden.

Als weitere Nutzungen im Plangebiet sind ein Kfz-Reparaturbetrieb südlich des Möbelmarktes sowie zwei Wohngebäude an der Dülmener Straße zu nennen

Das unmittelbar nördlich der Auffahrt zur B 525 gelegene Grundstück, das ehemals durch einen Autohandel genutzt wurde, ist derzeit ungenutzt.

Zufahrten zur Dülmener Straße bestehen lediglich für die beiden Wohngebäude sowie den Fahrradfachmarkt. Die übrigen Nutzungen werden über den Weßlings Kamp erschlossen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere Einzelhandelseinrichtungen (Baumarkt, Gartenmarkt sowie eine Systemgastronomie)

Zu den im Plangebiet und seiner Umgebung vorliegenden Biotopstrukturen wird auf den Umweltbericht in Pkt. 7 verwiesen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt mit Ausnahme der Flächen südlich der Zufahrt zur B 525 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Möbel, Farben-Lacke-Tapeten-Teppiche sowie Kraftfahrzeuge“ dar.

Für die Flächen südlich der Auffahrt B 525 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Grünflächen.

Im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Hinblick auf das im folgenden erläuterte Planungsziel für den südlichen Teilbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Darstellung des Regionalplans (Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland) weist für das Plangebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus und steht der Änderung des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

2 Städtebauliche Konzeption

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, ist zunächst das Ziel der Planung, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und ihre Entwicklungsmöglichkeiten in der Form zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Coesfelder Innenstadt entstehen. Die grundsätzliche Gliederung der festgesetzten Sondergebiete ergibt sich daher aus den bestehenden Betriebsstrukturen und den dort genehmigten Hauptsortimenten. Das Ziel einer grundsätzlichen Umstrukturierung des Gebietes im Hinblick auf die dort vertriebene Sortimentsstruktur wird mit der Planung nicht verfolgt.

Neben den Hauptsortimenten werden in großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelmäßig sog. Rand- oder Nebensortimente vertrieben, die der Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Sortimentsstruktur dienen, dem Hauptsortiment im Umfang jedoch deutlich untergeordnet sind. Da aufgrund der Größe der bestehenden Verkaufsflächen auch von den Randsortimenten erhebliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt Coesfelds ausgehen können, werden im Bebauungsplan zudem detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Randsortimenten im Plangebiet getroffen.

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind das Einzelhandelsgutachten* der Stadt Coesfeld und die darauf aufbauenden Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Coesfeld vom 14.02.2002. Demnach soll entlang der Dülmener Straße großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form eines Fachmarktangebotes konzentriert werden. Die Größe der Randsortimente für Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt soll demnach im Grundsatz auf max. 7 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

* Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Mai 2001
Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Oktober 2006

Aufgrund der Größe der zulässigen Verkaufsfläche besteht jedoch auch bei einer derartigen flächenmäßigen Begrenzung der Randsortimente die Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur der Coesfelder Innenstadt auftreten kann.

Aus diesem Grunde werden für die Randsortimente neben der flächenmäßigen Begrenzung auch konkrete Sortimentsbeschränkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bereits vorhandenen bzw. genehmigten Randsortimente der einzelnen Betriebe werden im Sinne des Bestandsschutzes in diesen Überlegungen berücksichtigt.

Die Ansiedlung eines Fachmarktes der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien ist für das Plangebiet nicht vorgesehen, da diese üblicherweise einen zu hohen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente vertreiben und der Sortimentsbereich Heimtextilien auf Basis

der o.g. gutachterlichen Untersuchung für Coesfeld als zentrenrelevant eingestuft wurde.

Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Tierfutter ist im Plangebiet aus eben diesem Grunde nicht vorgesehen, da hier das vollständige Hauptsortiment als zentrenrelevant eingestuft wird.

Einen geeigneten Ansiedlungsbereich für diese Nutzungen stellt der Standort „Bahnhofstraße/ Dülmener Straße/ Ladestraße“, der als Ergänzungsstandort für die Innenstadt entwickelt werden soll, dar. Sollte eine Ansiedlung hier nicht realisierbar sein, wäre der Standort „Weberei Coesfeld“ eine städtebaulich noch verträgliche Alternative.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur erfolgt eine Gliederung der festgesetzten Sondergebiete nach der Art der zulässigen Nutzungen.

3.1.1 Sondergebiet SO 1 – Großflächiger Einzelhandel

„Möbel – Babyfachmarkt“

• Hauptsortiment

Das mit SO 1 gekennzeichnete Sondergebiet umfasst die Betriebsflächen des bestehenden Möbelmarktes und des zwischenzeitlich in dem östlichen Gebäudeteil angesiedelten Babyfachmarktes.

Entsprechend des derzeit genehmigten Bestandes – zzgl. einer Reserve für potentielle Erweiterungen und Umstrukturierungen von 10 % der derzeit genehmigten Verkaufsflächen – wird für das mit SO 1 gekennzeichnete Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Möbel und Babyfachmarkt“ eine Verkaufsfläche von insgesamt 11.000 qm festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, werden diese Verkaufsflächen den jeweiligen Hauptsortimenten differenziert zugeordnet. Demnach sind Möbel (inkl. Küchen- und Küchengeräte) auf max. 10.300 qm Verkaufsfläche zulässig, Babymöbel auf max. 700 qm Verkaufsfläche.

Mit dieser Festsetzung erfolgt somit die planungsrechtliche Sicherung und Begrenzung der vorhandenen Betriebe und ihrer Verkaufsflächen. Im Hinblick auf künftige Veränderungen wird den Betrieben ein Erweiterungspotential von 10 % eingeräumt, um so einen gewissen Spielraum für künftige Entwicklungen zu ermöglichen.

• **Randsortimente**

Für das mit SO 1 gekennzeichnete Sondergebiet wird die zulässige Größe des Randsortimentes im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment „Möbel (inkl. Küchen- und Küchengeräte)“ auf max. 7 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Um negative Auswirkungen auf die Handelsstruktur der Innenstadt auszuschließen, werden die folgenden im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens als relevant für die Innenstadt Coesfelds ermittelten Sortimente im Bebauungsplan ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Musikalien, Tonträger
- Schuhe und Lederwaren
- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Spielwaren, Sportartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer, Büroartikel, Elektrohaushaltswaren

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist der Babyfachmarkt darauf angewiesen, einzelne der oben genannten Sortimente als Randsortiment zu vertreiben, da diese typischerweise in einem solchen Fachmarkt angeboten werden.

Im Bezug auf die zulässigen Randsortimente und Verkaufsflächen des Babyfachmarktes wurde daher eine Auswirkungsanalyse* erstellt, in der die Auswirkungen einer Ausweitung der als Randsortiment zulässigen Sortimente und deren Verkaufsfläche über das o.g. Maß hinaus untersucht wurden.

Für den Babyfachmarkt, dessen Hauptsortiment auf eine Verkaufsfläche von max. 700 qm begrenzt wurde, sollten demnach bis zu 60 qm für Randsortimente zugelassen werden. Im Rahmen des Randsortiments sollte dabei die Möglichkeit eröffnet werden, dass auch die o.g. Sortimentsgruppen Textilien, Spielwaren und Babyartikel angeboten werden. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine solche Sortimentsergänzung versorgungsstrukturell bezogen auf die Innenstadt Coesfelds unbedenklich ist, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte auf andere Betriebe, die o.g. Sortimentsgruppen vertreiben, mit 5 % deutlich unter der als städtebaulich relevant eingestuften Größenordnung von 10 % Umsatzumverteilung liegen. Ausnahmsweise können daher Waren der Sortimentsgruppen Textilien, Spielwaren und Babyartikel im Babyfachmarkt im oben genannten Umfang angeboten werden.

* Auswirkungsanalyse zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Wohnzentrums Stall am Standort Coesfeld Dülmener Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Juli 2006

3.1.2 Sondergebiet SO 2 – Großflächiger Einzelhandel „Fachmarktzentrum“

• **Hauptsortiment**

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind innerhalb des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ die Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten zulässig:

- Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte)
- Teppiche
- Farbe, Lacke, Tapeten (inkl. Maler- und Tapezierzubehör)
- Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeug-Zubehör

In Ergänzung dieser bereits im Flächennutzungsplan definierten Sortimentsgruppen sind darüber hinaus die folgenden Sortimente zulässig:

- Fliesen, Bodenbeläge
- Sanitärausstattung
- Baustoffe

Mit dieser Sortimentsergänzung wird die künftig mögliche Sortimentspalette im Hinblick auf eine Qualifizierung des Standortes als Fachmarktzentrum für den Bereich „Bauen“ erweitert. Diese geringfügigen Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, da es sich lediglich um eine Ergänzung der Sortimentspalette in einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich handelt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird dabei auf insgesamt 2.500 qm beschränkt. Damit wird sowohl der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert als auch ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die vorhandenen Betriebe bzw. mögliche Neuansiedlungen auf dem derzeit ungenutzten Grundstück nördlich der Auffahrt zur B 525 festgelegt. Eine weitere Differenzierung der Verkaufsflächen wird nicht vorgenommen, um eine ausreichende Flexibilität für die künftige Entwicklung in diesem Planbereich gerade auch für die derzeit ungenutzten Flächen zu ermöglichen.

• **Randsortiment**

Die Zulässigkeit der Randsortimente wird entsprechend der oben bereits dargestellten Ratsbeschlüsse auch für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ auf maximal 7 % der Verkaufsfläche unter Ausschluss der innenstadtrelevanten Sortimente beschränkt:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Musikalien, Tonträger
- Schuhe und Lederwaren

- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Spielwaren, Sportartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer, Büroartikel, Elektrohaus-
haltswaren

- **Sonstige Nutzungen**

Um den Bestand der im Bereich des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ vorhandenen Kfz-Reparaturwerkstatt planungsrechtlich zu sichern, wird auch diese als allgemein zulässig im Sondergebiet festgesetzt.

Südlich des Teppichmarktes befinden sich direkt an der Dülmener Straße zwei Wohngebäude. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Dülmener Straße und der daraus resultierenden hohen Lärmbelastung besitzt das Plangebiet nur eine geringe Eignung als Wohnstandort. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten langfristigen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Coesfeld – die durch die verschiedenen Grundsatzbeschlüsse der Stadt Coesfeld zur Rahmenplanung Dülmener Straße und zum Einzelhandelsgutachten der Stadt Coesfeld dokumentiert wird –, das Plangebiet als Standort für Fachmärkte zu entwickeln, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes keine über den Bestandsschutz hinausgehende Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes besitzen die vorhandenen Wohnnutzungen Bestandsschutz.

3.1.3 Sondergebiet SO 3 – Großflächiger Einzelhandel „Fahrradhandel“

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung „Fahrradhandel“ orientieren sich die Festsetzungen an den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegten Nutzungen – ebenfalls zzgl. eines 10 % igen Erweiterungspotentials der Verkaufsflächen für künftige betriebliche Entwicklungen.

Allgemein zulässig sind demnach Einzelhandelsnutzungen mit max. 880 qm mit folgenden Sortimenten:

- Fahrräder und Zubehör
- Mofas
- Heimспорт-/Fitnessgeräte

Als Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche nur folgende Sortimentsgruppen zulässig:

- Bekleidung, Lederwaren
- Schuhe
- Campingartikel

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und entsprechend der vorhandenen Situation in den mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO erreicht. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit bzw. Baukörperhöhe das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

Im Bereich des mit SO 3 gekennzeichneten Sondergebietes liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes die konkrete Gestaltung des vorhandenen Objektes zu Grunde. Die Freiflächen auf dem Betriebsgrundstück werden entsprechend als „private Grünfläche“ festgesetzt. Für die verbleibenden Bauflächen ergibt sich daraus eine vollständige Versiegelung, so dass die Grundflächenzahl für diesen Teilbereich mit 1,0 festgesetzt wird. Negative Auswirkungen im Sinne des § 17 (2) Nr. 2 sind dadurch nicht zu befürchten, da innerhalb des Betriebsgrundstücks ausreichend Freiflächen als Grünfläche gesichert wurden.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für das Plangebiet wird eine maximal II-geschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.

Mit dieser Festsetzung wird einerseits dem vorhandenen baulichen Bestand Rechnung getragen und dieser planungsrechtlich gesichert, andererseits eine bezogen auf die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dülmener Straße vorhandene Bebauung (Baumarkt, Gartencenter) angemessene Höhenentwicklung festgelegt.

Bezogen auf die Höhenentwicklung der Bebauung wird damit für die Dülmener Straße als wichtiger Ortseinfahrt aus Richtung Süden ein homogenes Erscheinungsbild gesichert.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten,

technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird im Plangebiet insgesamt abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind damit Baukörperlängen auch über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Für die Grundstücke, die bereits bebaut sind, umfassen die überbaubaren Flächen mit einem gewissen Spielraum für bauliche Erweiterungen den vorhandenen Gebäudebestand. Ausgehend von dem im Norden des Plangebietes gelegenen Baukörper des Möbelmarktes definieren die Baugrenzen eine einheitliche Bebauungsflucht in einem Abstand von 4,00 m zur der Dülmener Straße.

Die vorhandenen Wohngebäude an der Dülmener Straße genießen Bestandsschutz. Im Falle der Neuerrichtung ist die Bebauung jedoch entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes anzuordnen.

Auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück unmittelbar nördlich der Auffahrt zur B 525 nehmen die Baugrenzen die Flucht entlang der Dülmener Straße auf, halten jedoch einen Abstand von 20,00 m zur südlich angrenzenden Fahrbankante ein.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Als südliche Ortseinfahrt Coesfelds besitzt die Gestaltung der Dülmener Straße eine wichtige städtebauliche Funktion für die Gesamtstadt. Mit der vorhandenen Bebauung wurde bereits ein gestalterischer Rahmen definiert, der auch für mögliche Neubebauungen im Plangebiet beispielhaft ist.

Vor diesem Hintergrund werden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Coesfeld Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen der Bebauung sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, um so ein homogenes Gestaltungsbild am Ortseingang Coesfelds zu sichern.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dülmener Straße (K 58) an das übergeordnete Straßennetz (B 474 und B 525) angebunden. Ein Teilstück der Auffahrt zu der südlich des Plangebietes in Dammlage verlaufenden B 525 ist Bestandteil des Plangebietes.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Dülmener Straße und ihrer Funktion als südliche Ortseinfahrt bestehen Restriktionen hin-

sichtlich direkter Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden Grundstücken. So erfolgt die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke im nördlichen Teil des Bebauungsplanes nicht direkt von der Dülmener Straße, sondern rückwärtig über den Weßlings Kamp. Lediglich für das südlich der Auffahrt zur B 525 gelegene Grundstück (Fahrradhandel) wurde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger im Rahmen der Baugenehmigung eine Zufahrtsmöglichkeit im Süden der westlichen Grundstücksgrenze von der K 58 aus festgelegt.

Entsprechend der derzeitigen Zufahrtsituation wird entlang der Dülmener Straße und der Auffahrt zur B 525 ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt, um Verkehrsbehinderungen durch die Neuanlage von Grundstückszufahrten zu vermeiden.

Da der Bebauungsplan weitestgehend nur die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich sichert und lediglich in Teilbereichen eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung ermöglicht, ist keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens durch die geplanten und vorhandenen Nutzungen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Knotenpunkte Dülmener Straße / Weßlings Kamp und Dülmener Straße / B 525 sind nicht zu erwarten.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Dülmener Straße verlaufenden Fuß- und Radwege auf direktem Wege an die Innenstadt Coesfelds angebunden.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze der einzelnen Betriebe sind grundsätzlich auf den privaten Betriebsgrundstücken unterzubringen. Dabei ist zu gewährleisten, dass ein in Abhängigkeit von den betrieblichen Erfordernissen ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden ist.

Entlang der Dülmener Straße sind beidseitig Parkstreifen angeordnet, um im öffentlichen Straßenraum ein ausreichendes Stellplatzangebot vorzuhalten.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Dülmener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

5 Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der bestehenden hohen baulichen Ausnutzung des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet weiterhin als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen zu sichern,

bleibt für freiraumplanerische Festsetzungen wenig Raum.

Lediglich im südlichen Planbereich werden vorhandene Grünflächen und Gehölzstrukturen erhalten, letztere, um eine visuelle Abschirmung zu dem östlich gelegenen Regenrückhaltebecken und Tüskenbach zu erzielen.

Städtebaulich und ökologisch sinnvolle Maßnahmen, wie etwa die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen, sind im vorliegenden Fall schwer umsetzbar, ohne die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Im Sinne der Sicherung der bestehenden Betriebsstruktur wird daher von Begrünungsfestsetzungen für die Gewerbegrundstücke abgesehen.

Im Hinblick auf eine langfristige ökologische und gestalterische Aufwertung des Plangebietes wird empfohlen, bei der Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze einen mittel- bis hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen. Um den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu begrenzen, wird darüber hinaus empfohlen, Stellplätze in wasserdurchlässiger Form (z.B. Bepflasterung mit breiten Fugen) herzustellen.

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die in den Randbereichen des Sondergebietes SO 3 vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einem ergänzenden Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

• Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das öffentliche Trinkwassernetz (192 cbm/h) sichergestellt werden.

• Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz.

Das Niederschlagswasser und Schmutzwasser im Sondergebiet (SO 2) wird in die Trennkanalisation in der Straße Weißlings Kamp geleitet.

Pkw-Stellplätze können mit wassergebundenen Materialien (mindestens 25 % Fuganteil, z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Ra-

senfugenpflaster, etc.) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen bekannt.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung im Umfeld kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung im Plangebiet aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

6.3 Immissionsschutz

- **Gewerbelärm**

Innerhalb des Plangebietes werden keine im Hinblick auf den Immissionsschutz schützenswerten Nutzungen geplant.

Die an der Dülmener Straße gelegenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Da keine Erkenntnisse über Nutzungskonflikte zwischen den angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der Wohnbebauung vorliegen, wird davon ausgegangen, dass der Immissionsschutz der Wohnbebauung bezogen auf den Gewerbelärm im Bestand derzeit gewährleistet ist. Bis zur Aufgabe der Wohnnutzung sind die Wohngebäude bei der Neuansiedlung oder Änderung / Erweiterung bestehender Betriebe im Hinblick auf den erforderlichen Immissionsschutz zu berücksichtigen.

6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Vorhabensbereiches nicht betroffen. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, ist bei Baumaßnahmen nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 1.2, 2 und 3 erläutert. Im wesentlichen sollen

- die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert sowie
- Einzelhandelsansiedlungen und Sortimentsangebote zentrenverträglich gesteuert werden.

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen der Straßen „Weßlings Kamp“ und „Auffahrt B 525“ wird das Plangebiet als **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO – Großflächiger Einzelhandel – festgesetzt. Entsprechend dem unterschiedlichen Warenangebot der im Plangebiet bestehenden bzw. zulässigen Einzelhandelsmärkte werden den einzelnen Sondergebieten die Zweckbestimmungen „Möbel/Babyfachmarkt“, „Fachmarktzentrum“ oder „Fahrradhandel“ zugewiesen. Aus Gründen der Zentrenverträglichkeit werden die Sortimentsangebote und die zulässigen Verkaufsflächen der Märkte begrenzt.

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den „Weßlings Kamp“ und die „Dülmener Straße“. In südliche Richtung ist eine Anbindung an die B 474, die B 525 und die B 67 (und in deren Verläufen an die BAB 31 und BAB 43) gegeben.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

• Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotop-schutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tier und Pflanze sowie eines ansprechenden Landschaftsbilds. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Es soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertig-keit
Mensch	Die bestehenden Einzelhandelsmärkte im Plangebiet übernehmen Funktionen der Versorgung der Bevölkerung mit den genannten zulässigen Gütern. Die im Plangebiet an der Dülmener Straße gelegene Wohnnutzung besitzt einen Schutzanspruch vor potentiellen Emissionen seitens der Einzelhandelsnutzung.	Hoch Hoch

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Das Plangebiet und sein näheres Umfeld weisen aufgrund der großflächigen Versiegelungen, der intensiven Nutzung und der stark befahrenen Straßen überwiegend eine nachrangige ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion für Fauna und Flora auf.	Nachrangig
	Entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gehölzstreifen aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern, die im Zusammenhang mit den Strukturen an den Regenrückhaltebecken (s.u.) und den Gehölzen entlang der B 525/67 eine Nist- und Ansitzfunktion für die Avifauna übernehmen.	Mittel
	Die östlich des Plangebiets gelegenen, naturnah gestalteten, temporär bespannten Regenrückhaltebecken mit umgebendem Gehölzbestand und der Tüskenbach können für wassergebundene Arten (insbesondere Wirbellose) einen Lebensraum darstellen.	Mittel
	Entsprechend der vorliegenden Biotoptypen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet und seinem Umfeld als relativ artenarm einzustufen.	
	Ein Biotopverbund zur südöstlich angrenzenden freien Landschaft ist aufgrund der isolierenden Wirkung der B 525/67 lediglich in geringer Funktion allenfalls für flugfähige Arten gegeben. Der querende Tüskenbach bietet für aquatische Organismen eventuell die Funktion eines Verbundelements unterhalb der B 525/67, aufgrund der Länge der verrohrten Strecke von ca. 50 m jedoch lediglich in begrenztem Maße.	Nachrangig Nachrangig
Boden	Ursprünglich unterliegt dem Plangebiet ein Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley mittlerer Ertragsfähigkeit und mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit. Eine Schutzwürdigkeit liegt nicht vor (Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte L 4108 Coesfeld und Karte der schutzwürdigen Böden). Aufgrund der intensiven Nutzungen der Vergangenheit ist nicht mehr von natürlich gewachsenen Bodenverhältnissen auszugehen. Beimengungen von allochthonem und anthropogenem Material im Zuge von Auffüllungen, Baumaßnahmen etc. sind wahrscheinlich. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.	Nachrangig bis mittel
Wasser	Grundwasser: Nach Angabe der Bodenkarte sind die Böden nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. im Plangebiet ist von niedrigeren Grundwasserständen auszugehen. Bezüglich der Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich von hoher Gefährdung (Geringe Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen und sich schnell ausbreiten, verschmutztes Grundwasser unterliegt einer geringen Selbstreinigung, eine Überdeckung durch bindiges Verwitterungsmaterial erhöht die Filterwirkung) und mittlerer bis geringer Gefährdung (Gute Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen, breitet sich aber langsam aus, verschmutztes Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung) (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen).	Mittel
	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südöstlich angrenzend liegen zwei Regenrückhaltebecken, das südliche im Bereich der Auffahrt zur B 525 wird vom Tüskenbach durchflossen (zur ökologischen Wertigkeit s. Pkt. Biotoptypen).	Mittel
Luft und Klima	Das vorhandene Lokalklima ist geprägt von einem Übergangsklima des besiedelten Bereichs (große Temperaturschwankungen) in die freie Landschaft. Eine klimatische Barriere insbesondere für südöstlich anströmende Kaltluft aus der freien Landschaft stellt die in Dammlage verlaufende B 525/67 dar.	Nachrangig bis mittel
	Die Luftqualität entspricht weitgehend der siedlungsraumtypischen Belastung Coesfelds, wobei jedoch an dieser Stelle die Emissionen aus dem motorisierten Verkehr auf der Dülmener Straße und der B 525/67 als Vorbelastungen zu nennen sind. Positiv wirken die im Umfeld der Regenrückhaltebecken und der B 525/67 stockenden Gehölzstrukturen in ihrer Funktion als Schadstofffilter und Sauerstoffproduzent.	Nachrangig bis mittel

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertig- keit
Arten- und Biotopschutz	Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden und sind aufgrund der siedlungsnahen Lage und der intensiven Nutzung nicht zu erwarten. Die angrenzenden Regenrückhaltebecken und der Tüskenbach bieten seltenen und geschützten Arten (insbesondere der Wirbellosenfauna, z.B. Libellenarten) einen potentiellen Lebensraum.	– Mittel
Landschaft	Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgefüges, prägend wirken insbesondere die gewerblichen Baukörper und die Verkehrsbewegungen. Eine visuelle Verbindung zur freien Landschaft ist aufgrund der B 525/67 nicht gegeben. Das Landschaftsbild ist daher von untergeordneter Bedeutung.	Nach- rangig
Kultur- und Sachgüter	Als Sachgüter sind die bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude zu nennen. Kulturgüter kommen im Plangebiet nicht vor.	Hoch –
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten). Als angrenzendes relevantes Wirkungsgefüge sind die östlich und südöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken und der Tüskenbach zu nennen, deren Vegetation und Fauna von feuchten bzw. nassen Bedingungen geprägt bzw. auf diese angewiesen ist.	– Hoch

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Bauflächen würden voraussichtlich in der derzeitigen Form weiter genutzt bzw. einer Folgenutzung im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit unter Verwendung der Gebäudesubstanz unterzogen.

Bauliche Vorhaben im Planbereich wären weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulich unerwünschter Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, deren Sortimentsstruktur sich schädlich auf die Innenstadt auswirkt (s. Pkt. 2).

- **Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Im derzeit unbeplanten Innenbereich des Plangebiets sind bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht. Dies wird bei der im folgenden erstellten Prognose berücksichtigt.

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<p>Die bestehenden Funktionen (Wohnen und Arbeit) sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert. Die Wohnnutzung an der Dülmener Straße genießt Bestandsschutz. Der Immissionsschutz der Wohnbebauung bezogen auf den Gewerbelärm ist im Bestand derzeit gewährleistet (s. Pkt. 6.3).</p> <p>Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung, da diese in der nahegelegenen Innenstadt gedeckt werden kann.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<p>Nach geltendem Planungsrecht ist eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich (§ 34 BauGB), wie auch überwiegend bereits in der Realität vorhanden. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.</p> <p>Die im Plangebiet einzig vorhandenen Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit (Gehölze entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze) werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen erhalten.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die östlich und südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Regenrückhaltebecken und den Tüskenbach gehen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und der abschirmenden Wirkung des zu erhaltenden Gehölzstreifens von der Planung nicht aus.</p> <p>Entsprechend sind die biologische Vielfalt und ein untergeordnet vorhandener Biotopverbund von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet.</p>
Boden	<p>Die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sowie die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) sind für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von untergeordneter Bedeutung, da bereits vorhandene Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad lediglich planungsrechtlich definiert und gesichert werden.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
Wasser	<p>Mit der nun im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung im Plangebiet werden keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet, die über die derzeit bestehenden bzw. möglichen Intensitäten hinausgehen. So ist – wie allgemein unter derart versiegelten Bereichen – von einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Schadstoffeinträge und Auswaschungen aus dem Boden sind mit der geplanten Nutzung und aufgrund nicht vorhandener Kontaminationen nicht zu erwarten.</p> <p>Die östlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Oberflächengewässer der Regenrückhaltebecken und des Tüskenbachs sind von der Planung nicht betroffen, störende Wirkungen sind ebenfalls nicht gegeben (s.a. Biotoptypen).</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Luft und Klima	Da mit der Planung die bereits bestehende bzw. planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit hinsichtlich klimatisch wirkender Versiegelungen nicht erhöht wird, sind keine spürbaren Änderungen des vorhandenen Lokalklimas zu erwarten. Die aus den Verkehrsbewegungen der umliegenden Straßen (Dülmener Straße, B 525/67) resultierenden lufthygienischen Belastungen im Plangebiet und seinem Umfeld erfahren durch die Planung ebenfalls keine nennenswerten Änderungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.
Arten- und Biotopschutz	Negative Auswirkungen sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten und Biotope im Plangebiet nicht gegeben. Die östlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Oberflächengewässer als potentielle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen (s.a. Biotoptypen). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.
Landschaft	Änderungen des Landschaftsbilds sind mit der Planung nicht verbunden. Es dominieren weiterhin die gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Die im Plangebiet gelegenen Sachgüter (Wohn- und Gewerbegebäude) sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Städtebauliche Maßnahmen**

Mit dem Ausschluss der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung in den Sondergebieten sollen negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden.

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist auszuführen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten bleibt, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin ist.

- **Eingriffsregelung**

Mit dem Erhalt der Gehölze im südöstlichen Planbereich werden insbesondere visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden naturnah gestalteten Oberflächengewässer vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden überwiegend nicht erforderlich. Die zukünftige Eingriffsintensität in den nördlich der Auffahrt gelegenen Bereichen unterscheidet sich nicht von der Intensität (insbesondere hinsichtlich der Versiegelungsrate), die derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist. Für den südlich der Auffahrt gelegenen Bereich wurde seinerzeit im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung bearbeitet mit dem Ergebnis, dass der erforderliche Ausgleichsbedarf plangebietsextern im Rahmen des Berkelauenkonzepts kompensiert wird.

- **NATURA 2000**

Gebiete gem. NATURA 2000 sind von der Planaufstellung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4009-301 „Roruper Holz mit Kestenbusch“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 14 km südöstlich des Plangebiets.

7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Sondergebiet Weißlings Kamp“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- negativ auf den Innenstadtbereich wirkende Sortimentsstrukturen in den Sondergebieten ausgeschlossen werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohnnutzung nicht hervorgerufen werden sowie
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der in Teilbereichen des Plangebiets bestehende Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die nördlich der Auffahrt zur B 525 gelegenen Flächen erfolgte mit der Darstellung von Sonderbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für diesen Bereich des Bebauungsplans, der hier in seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Für die Flächen südlich der Auffahrt B 525 stellt der Flächennut-

zungsplan derzeit Grünflächen dar. Im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diesen Teilbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan in Sonderbaufläche geändert. Die baurechtlich genehmigte und bereits bestehende Bebauung in diesem Bereich wird somit lediglich bauleitplanerisch nachvollzogen.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung der bestehenden Betriebe, Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelnutzungen) bezieht.

Inhaltliche Alternativen bezüglich der getroffenen Festsetzungen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans – insbesondere hinsichtlich der Sortimentsbeschränkung und des Bestandsschutzes – in gleicher Weise erreicht werden könnten, bestehen nicht.

7.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Für die Festlegung der Sortimentsstruktur wurde ein Gutachten erstellt (s. Pkt. 3.1).

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Überwachung mit Blick auf die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen in der Berkelaue wird von der Stadt Coesfeld durchgeführt.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB

7.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Weßlings Kamp“ sollen bestehende Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert

und zentrenverträglich gesteuert werden. Das Ziel der zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird mit dem Ausschluss von derartigen Nutzungen im Plangebiet erzielt.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten flächenübergreifenden und -spezifischen Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, welche die gewachsenen Zentrumsstrukturen schwächen würden.
- Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.
- Der für einen Teilbereich erforderliche Ausgleichsbedarf i.S.d. Eingriffsregelung des BNatSchG wird plangebietsextern durch Maßnahmen in der Berkelaue kompensiert.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen die Überwachung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

8 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Da die Bauflächen im Plangebiet bereits erschlossen und nahezu vollständig bebaut sind, sind Maßnahmen der Bodenordnung zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,55 ha	- 100,0 %
davon:		
Sondergebiet	2,67 ha	- 76,1 %
Private Grünfläche	0,30 ha	- 8,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,53 ha	- 15,3 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im Mai 2007

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld



Auswirkungsanalyse zur Nutzungs-
änderung einer Teilfläche des
Wohnzentrums Stall am Standort

Coesfeld,
Dülmener Straße

Auftraggeber: Stadt Coesfeld
Projektbearbeitung: Geograph Joachim Schulte, M.A.
Projektleitung: Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, Juli 2006



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz

Tabelle 6: Quantifizierung des Kundenaufkommens

Planobjekte	Umsatzerwartung in Mio. € pro Jahr	Ø Einkaufsbetrag in € pro Kunden	Anzahl der Kunden pro Jahr (gerundet)
Nutzungsänderung Teilfläche Baby- Fachmarkt	0,2	45,00	4.444
Quelle: GMA-Berechnung			

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens kann auf die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens zurückgegriffen werden, in der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach Art der Verkaufsstätten, aufgeführt sind. Hiernach ist den Genehmigungsbehörden durch eine Bandbreite von Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach Art der Verkaufsfläche, ein Ermessensspielraum an die Hand gegeben. Während für Einzelhandelsbetriebe (großflächige Einkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauN-VO) im Allgemeinen ein Stellplatz je 10 - 30 m² Verkaufsfläche angesetzt wird, sehen die Richtzahlen bei Läden und Geschäftshäusern mit geringerem Besucherverkehr einen Stellplatz je 30 - 50 m² Verkaufsfläche vor.

Der rechnerische Stellplatzbedarf des gesamten Planobjektes von ca. 700 m² Verkaufsfläche umfasst demnach eine Bandbreite von ca. 14 - 23 Stellplätzen, die auf dem Plangrundstück bereitgestellt werden müssen.

Die verkehrliche Bewertung des Planobjektes und die Prüfung von verkehrstechnischen Anpassungsmaßnahmen für die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs bleiben einer gesonderten Verkehrsuntersuchung vorbehalten.

5. Abschließende Bewertung und Empfehlung

Auf der Grundlage der vorstehend aufgeführten Prüfkriterien, die aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen bei der Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens am Standort Coesfeld, Dülmener Straße, zu beachten sind, ist nachfolgende Projektbewertung abzugeben:

Raumordnung und Landesplanung

- Im Hinblick auf die zentralörtliche Bestimmung der Stadt Coesfeld ordnet sich das Vorhaben in punkto Projektgröße und Umsatzvolumen in die Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums ein.
- Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können aufgrund der Höhe der initiierten Kaufkraftbewegungen ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

- Die Nutzungsänderung einer Teilfläche des Baby-Fachmarktes ist vor dem Hintergrund der Erfüllung der Vorgabe des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996, des Stadt- und Landschaftsbildes und der vorliegenden Prägung des Gebietscharakters als städtebaulich angemessen zu bewerten.

Infrastrukturelle Ausstattung

- Unter dem Aspekt der Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen der Stadt Coesfeld sind dem Vorhaben grundsätzlich negative Wirkungen beizumessen, da das Plangrundstück als stadträumlich-funktional isolierter Standort zu bewerten ist, der außerhalb des fußläufig erlebbaren Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld liegt.
- Für den motorisierten Individualverkehr verfügt der Planstandort über geeignete Standortbedingungen i. S. der Erreichbarkeit und der störungsfreien Abwicklung des Kunden- und Andienungsverkehrs.

Versorgung der Bevölkerung

- Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe in integrierter Lage sind bei der Nutzungsänderung von Teilflächen des Baby-Fachmarktes Existenzgefährdungen auszuschließen.
- Dem projektierten Vorhaben sind positive Auswirkungen auf die Vielfalt des Waren- und Dienstleistungsangebotes der Stadt Coesfeld beizumessen, da durch die Realisierung des Vorhabens eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes bewirkt würde. Da es sich um einen Standort außerhalb des städtebaulich integrierten Hauptgeschäftsbereichs der Stadt Coesfeld handelt, sind jedoch keine positiven Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Coesfeld

- In der Stadt Coesfeld würde durch das Vorhaben der Nutzungsänderung grundsätzlich eine Kaufkraftumverteilung eingeleitet, da sich der Planstandort an einem dezentralen Standort befindet, der keine fußläufigen Kopplungseffekte mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt ermöglicht. Aufgrund der Höhe der Umverteilungseffekte sind Existenz gefährdende Wirkungen auf innerstädtische Betriebe nicht zu erwarten.
- Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsorte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind nicht zu unterstellen.

Die Nutzungsänderung auf einer Teilfläche des untersuchten Baby-Fachmarktes ist als Ergänzung des bestehenden Angebotes in der Stadt Coesfeld als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten. Aufgrund der Höhe der Umverteilungseffekte bei Wettbewerbern innerhalb der Innenstadt ist eine Gefährdung der bestehenden, schützenswerten Versorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld nicht zu erwarten.

Zudem umfasst die Nutzungsänderung mit ca. 60 m² nur ca. 8 - 9 % der Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Fachmarktes, so dass die Vorgabe des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 berücksichtigt ist, die für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen maximalen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche benennt.



Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt

COESFELD

Auftraggeber: Stadt Coesfeld
Projektbearbeitung: Geograph Joachim Schulte, M.A.
Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, Dezember 2006



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, erhielt im August 2006 von der Stadt Coesfeld den Auftrag zur Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld.

Im Rahmen der Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA zahlreiche Daten und Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen und der Stadt Coesfeld zur Verfügung. Zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Coesfeld konnte auf das GMA-Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2001 zurückgegriffen werden, wobei der projektrelevante Einzelhandelsbestand durch GMA-Mitarbeiter im August 2006 im Rahmen von GMA-Vorort-Recherchen aktualisiert wurde.

Der vorliegende Bericht dient der Entscheidungsvorbereitung der Stadt Coesfeld im Rahmen der Bauleitplanung. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes. Die Weitergabe des Berichtes an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftraggebers oder der GMA.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, im Dezember 2006
JS/aw

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
I. Erarbeitung einer aktualisierten Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Coesfeld	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Versorgungszentrum Innenstadt	5
2.1 Standortgliederung	5
2.2 Einzelhandelsausstattung	7
3. Abgrenzung „Coesfelder Sortimentsliste“	9
3.1 Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld	11
3.2 Abgrenzung der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld	13
3.3 Coesfelder Liste	18
II. Empfehlungen zur Gliederung des Fachmarktstandortes Dülmener Straße	19
1. Aufgabenstellung	19
2. Ökonomische Aspekte einer Ansiedlung von Fachmärkten der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter und Getränke	20
2.1 Definitionen und Daten	20
2.2 Wettbewerbssituation	21
2.3 Die aktuelle Kaufkraftsituation	24
3. Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	26
3.1 Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße (Plangebiet 1)	28
3.2 Coesfelder Weberei (Plangebiet 2)	33
3.3 Dülmener Straße / Timmerweg (Plangebiet 3)	34

3.4	Dülmener Straße / Druffels Weg (ehem. Gatzweiler / Plangebiet 4)	35
3.5	Sondergebiet zwischen Weßlings Kamp und B 525 (Plangebiet 5)	36
3.6	Fazit der Standortbewertung	38

I. Erarbeitung einer aktualisierten Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Coesfeld

1. Aufgabenstellung

Aufgrund von Strukturveränderungen im Einzelhandel der Stadt Coesfeld seit Abschluss des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens im Mai 2001 wird eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in der Coesfelder Innenstadt in punkto Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatztätigkeit für erforderlich gehalten, um u. a. Aussagen zu notwendigen Sortimentsausschlüssen im Entwicklungsbereich Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Lastraße treffen zu können.

2. Versorgungszentrum Innenstadt

2.1 Standortgliederung

Im Rückgriff auf die im Rahmen des GMA-Einzelhandelskonzeptes 2001 ausführlich dargestellte Standortgliederung der Innenstadt werden in der vorliegenden Untersuchung nur einige wesentliche Aspekte der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Situation aufgegriffen. Ungeachtet der strukturellen Veränderungen, die in den letzten Jahren im innerstädtischen Einzelhandel eingetreten sind, verkörpert das innerstädtische Versorgungszentrum nach wie vor den Kristallisationspunkt der Einkaufsstadt, der in einem differenzierten Angebot öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen ablesbar ist.

Für die Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Versorgungszentrum der Gesamtstadt sind folgende Rahmenbedingungen von Bedeutung:¹

- Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich fungiert als sozialer, kultureller und kommerzieller Schwerpunkt der Gesamtstadt mit einer vergleichsweise starken räumlichen Konzentration und Mischung der Einzelhandels- und sonstigen privaten Dienstleistungsbetriebe, der gastgewerblichen Betriebe und öffentlicher Versorgungseinrichtungen.

¹ vgl. Karte 1: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich



**GMA-EINZELHANDELSBERATUNG
COESFELD**

Karte 1: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

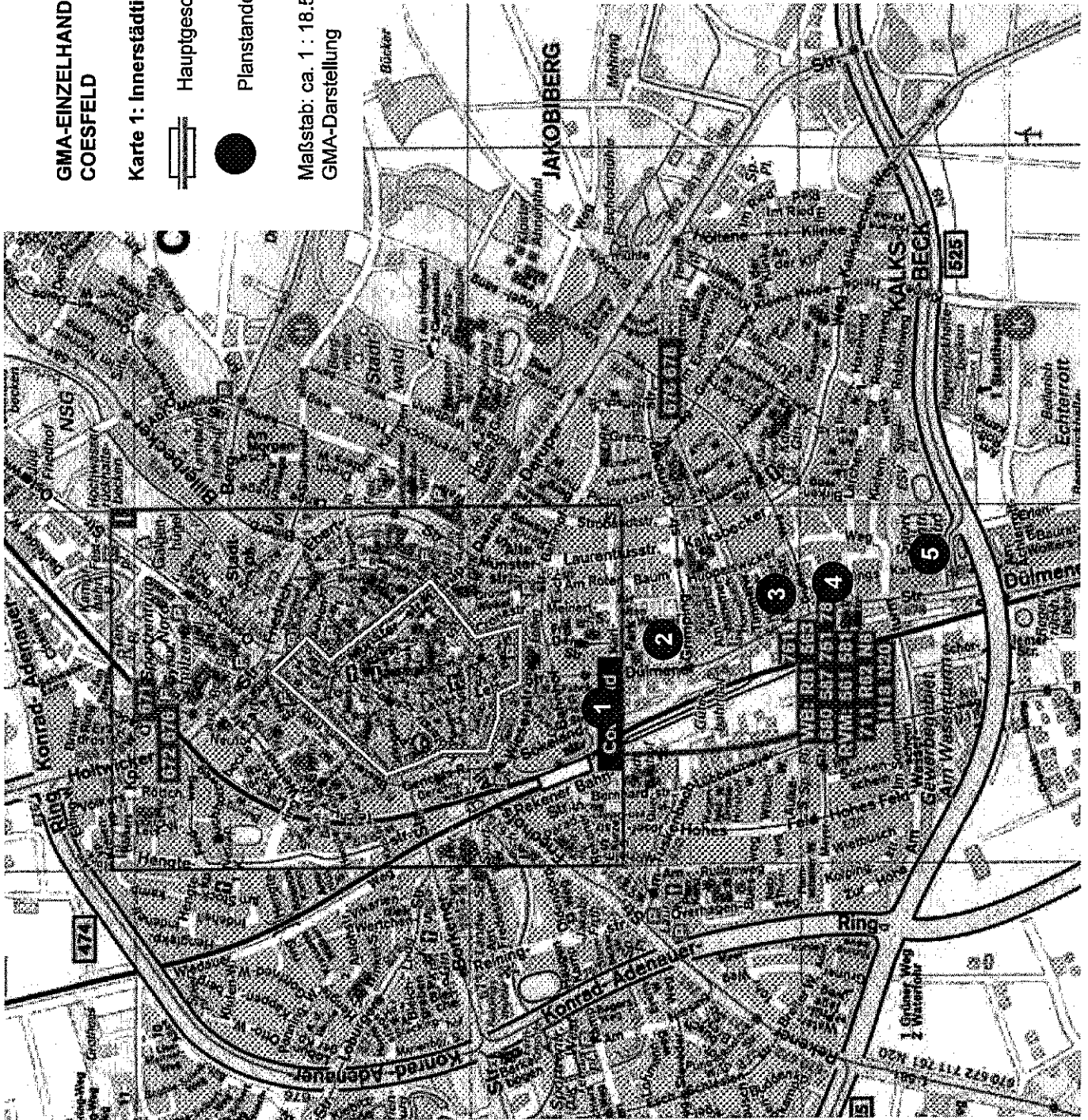


Hauptgeschäftsbereich



Planstandorte (Nr. vgl. Text)

Maßstab: ca. 1 : 18.500
GMA-Darstellung



- Den Hauptfunktionsbereich des Einzelhandels der Innenstadt bildet nach wie vor der stadtgeschichtlich gewachsene Stadtkern, der sich entlang der Geschäftslagen Schüppenstraße / Letter Straße bis in Höhe Jakobiring / Südring, Süringstraße, Kupferstraße bis zur Einmündung Davidstraße / Pfauengasse, der Südflanke des Marktes sowie des westlichen Abschnittes der Bernhard-Von-Galen-Straße erstreckt. Dieser Bereich bildet den Hauptgeschäftsbereich. Als Nebenlage des innerstädtischen Versorgungszentrums fungiert der südliche Abschnitt der Letter Straße zwischen Jakobiring / Südring und Wiesenstraße / Mittelstraße.
- Das innerstädtische Versorgungszentrum zeichnet sich durch eine enge Nachbarschaft von Betriebsstätten des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes sowie der Gastronomie und der öffentlichen Infrastruktur aus.

2.2 Einzelhandelsausstattung

Dem innerstädtischen Versorgungszentrum der Stadt Coesfeld sind gegenwärtig insgesamt 151 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.590 m² und einer Umsatzleistung von ca. 70,3 Mio. € zugeordnet (vgl. Tabelle 1). Das Versorgungszentrum Innenstadt bildet damit den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Einkaufsbereich der Stadt Coesfeld, der in Bezug auf die Zahl der Betriebe, die Sortimentschwerpunkte und die Ausstrahlungskraft die zentralen Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt wahrnimmt.

Der Schwerpunkt des Angebotes im Hauptgeschäftsbereich liegt bei der Warengruppe **Bekleidung, Schuhe, Sport**. Nahezu 40 % der Betriebe der Coesfelder Innenstadt, 50 % der Verkaufsfläche und 40 % des Umsatzes sind diesem Sortimentsbereich zugeordnet.

Tabelle 1: Einzelhandelsangebot in der Coesfelder Innenstadt

Einzelhandelsausstattung Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	17	1.350	7,4
Gesundheit, Körperpflege	10	1.480	10,0
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	4	770	1,4
Bücher, Schreib- und Spielwaren	9	1.540	6,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	56	10.270	28,9
Elektrowaren	11	440	2,9
Hausrat, Möbel, Einrichtung	23	4.200	6,1
Sonstiger Einzelhandel	21	1.540	6,9
Einzelhandel gesamt	151	21.590	70,3
Quelle: GMA-Bestandserhebung (Stand August 2006), GMA-Berechnungen			

Von Betrieben mit einem Umsatzschwerpunkt bei **Nahrungs- und Genussmitteln** wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² genutzt. Damit entfallen ca. 7 % der Verkaufsfläche und ca. 10 % der Umsatzleistung im Hauptgeschäftsbereich auf die Nahrungs- und Genussmittel.

Die Warengruppe **Gesundheit, Körperpflege** umfasst 10 Betriebe (ca. 7 % der Gesamtzahl). Mit ca. 7 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche und ca. 18 % des dort vorliegenden Umsatzes bildet diese Warengruppe einen wichtigen Angebotsschwerpunkt in der Coesfelder Innenstadt. Im Vergleich der Warengruppen lassen die Betriebe eine kleinteilige Struktur erkennen, die in erster Linie durch Fachgeschäfte und Discountbetriebe gekennzeichnet ist. Die Leistungsfähigkeit der Betriebe ist relativ hoch.

Für den Bereich **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** ist - bei Anteilen von ca. 3 % der Betriebe, ca. 4 % der Verkaufsfläche und ca. 2 % des Umsatzes - ein vorwiegend kleinstrukturierter Betriebsbesatz mit geringer Umsatztätigkeit zu konstatieren. Als größerer Betrieb ist ein Fachmarkt am Standort Süringstraße ansässig, dessen Angebotsschwerpunkt im Bereich des Zoobedarfs liegt.

Der Bereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** ist ebenfalls durch kleinstrukturierte Betriebe (ca. 6 % der Betriebe sowie ca. 7 % der Verkaufsfläche und 9 % des Umsatzes) mit hoher Spezialisierung geprägt.

Auch das Angebot im Segment der **Elektrowaren** wird im Hauptgeschäftsbereich durch kleinstrukturierte Betriebe charakterisiert. Bei **Hausrat, Einrichtung, Möbeln** findet sich eine eher kleinteilige Struktur, die durch Fachgeschäfte und kleinere Sonderpostenmärkte geprägt wird, während größere Betriebseinheiten und insbesondere die großflächigen Möbelhäuser außerhalb dieses Standortes in dezentraler Lage ansässig sind.

In der Warengruppe „**Sonstiger Einzelhandel**“ umfasst das Angebot eine Reihe spezialisierter Betriebe der zentrenrelevanten Sortimente Foto, Optik, Uhren und Schmuck, während die verkaufsflächenintensiven Betriebe dieser Warengruppe (u. a. Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte) an dezentralen Standorten platziert sind.

Die vorstehend skizzierten Merkmale des innerstädtischen Versorgungszentrums der Stadt Coesfeld belegen eine nach wie vor stabile Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt, die im Wesentlichen aus der Nutzungsdichte und -vielfalt der unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen resultiert. Die aktuell durchgeführte Begehung der Innenstadt hat gezeigt, dass die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu keiner wesentlichen Ausdünnung des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes geführt haben.

Aus der Strukturanalyse ist abzuleiten, dass auch in Zukunft eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit Hilfe bauleitplanerischer Instrumente erforderlich ist, um die innerstädtische Einzelhandelsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

3. Abgrenzung „Coesfelder Sortimentsliste“

Die in den innerstädtischen Versorgungszentren bzw. an nahversorgungsrelevanten Standortlagen vorgehaltenen Sortimente sollten im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen an dezentralen Standorten ausgeschlossen werden, um die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Entwicklung der integrierten Einkaufslagen nicht zu beeinträchtigen.

Wenn zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevante Sortimente überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur bzw. die Nahversorgung zu erwarten.

Nach dem sog. **Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen** zeichnen sich zentrenrelevante Sortimente durch folgende Merkmale aus:

- Zentrenrelevante Sortimente ziehen viele Innenstadtbesucher an,
- haben einen geringen Flächenanspruch,
- werden häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt,
- können überwiegend ohne Pkw transportiert werden.

Demnach zählen folgende Sortimente zu den **zentrenrelevanten Sortimenten**:¹

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck.

Als **nahversorgungs- und ggf. auch zentrenrelevant** gelten:

1. Lebensmittel, Getränke

¹ vgl. Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen, vom 20. Juni 1996

2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

In der Regel zentrenrelevant sind:

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

Letztere Sortimente sind fallweise in jeder Stadt auf ihre Zentrenrelevanz zu überprüfen.

3.1 Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld

Nahversorgung bedeutet die wohnungsnahе Versorgung der Bürger mit Einzelhandelsbetrieben besonders der kurzfristigen Bedarfsgruppen. Hierzu zählen vor allem Sortimente der Bedarfsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Gesundheit und Körperpflege“. Um die nahversorgungsrelevanten Angebote für die Stadt Coesfeld abgrenzen zu können, wird im Folgenden die Angebotsstruktur innerhalb der Bedarfsgruppe des periodischen Bedarfs aufgezeigt.

Im Segment der Nahrungs- und Genussmittel zeigt die Verkaufsflächenverteilung der Lebensmittel-SB-Märkte, dass den nahversorgungsrelevanten Standortlagen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel eine große Bedeutung zukommt (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Ausstattung in der Stadt Coesfeld im Bereich der Lebensmittel-SB-Märkte unterschieden nach Standortlagen

Ausstattung	Lebensmittel-SB-Märkte			
	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
integriert	1	11,1	875	6,7
nahversorgungsrelevant	6	66,7	6.500	49,9
dezentral	2	22,2	5.650	43,4
gesamt	9	100,0	13.025	100,0

Quelle: Berechnungen auf Basis der GMA-Untersuchung 2006 (ca.-Werte, gerundet)

Konkret handelt es sich um folgende Standortlagen:

- (1) **E-Center**, Borkener Straße, ca. 2.120 m² VK inklusive Getränkemarkt mit ca. 400 m² VK, 6 Kassen; u. a. Bäckerei, Lotto-Toto, Blumengeschäft als Konzessionäre; Standortgemeinschaft mit Aldi; leistungsfähiger Betrieb mit ausreichender Zahl vorgelagerter Stellplätze; Betrieb in Gebäude der ehemaligen Weberei Crone integriert; gute Außenwirkung;
- (2) **Aldi**, Borkener Straße, ca. 850 m² VK, 3 Kassen; neuer Markt in Standortgemeinschaft mit E-Center (vgl. Nr. 5); bedarfsgerechte Zahl von Stellplätzen;
- (3) **K+K-Markt**, Gerichtsring / Wiesenstraße, ca. 950 m² VK, 4 Kassen; ausreichend Stellflächen vor- und nebengelagert; hohe Leistungsfähigkeit;
- (4) **K+K-Markt**, Rekener Straße, ca. 1.000 m² VK, 4 Kassen; Stellflächen in ausreichender Zahl; in den folgenden Berechnung wird für diesen Markt eine mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 300 m² berücksichtigt;
- (5) **Lidl**, Rekener Straße, ca. 850 m² VK, 5 Kassen; ausreichend Stellfläche; Sichtbeziehung zu K+K (vgl. Nr. 3); zum Besichtigungszeitpunkt durchschnittlich frequentiert;

- (6) **Edeka-Markt**, Bruchstraße, ca. 730 m² VK, 3 Kassen, zufrieden stellende Zahl von Stellplätzen vorgelagert; Standortverbund mit Blumengeschäft; Lage im Nahversorgungszentrum Lette; überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit; Möglichkeit zur Erweiterung auf angemessene Verkaufsfläche (Reserve ca. 150 m²).

In der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ nehmen die nahversorgungsrelevanten Standortlagen ebenfalls eine große Bedeutung ein (ca. 50 % der Betriebe, ca. 36 % der Verkaufsfläche), so dass auch diese Warengruppe zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Stadt Coesfeld zu zählen ist (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Ausstattung in der Stadt Coesfeld in der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ unterschieden nach Standortlagen

Ausstattung	Anbieter*			
	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
integriert	10	45,5	1.480	63,4
nahversorgungsrelevant	11	50,0	835	35,8
dezentral	1	0,5	20	0,8
gesamt	22	100,0	2.335	100,0

* Drogeriefachmärkte, Parfümerien, Apotheken, Sanitätshäuser (med., orthop.)
 Quelle: Berechnungen auf Basis der GMA-Untersuchung 2006 (ca.-Werte, gerundet)

Demnach sind die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit, Körperpflege“ als nahversorgungsrelevant für die Stadt Coesfeld anzusehen.

3.2 Abgrenzung der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld

Mit Blick auf die aktuelle Verteilung ist festzuhalten, dass in den grundsätzlich als zentrenrelevant bezeichneten Sortimenten eine hohe Versorgungsbedeutung der Betriebe in der Coesfelder Innenstadt gegeben ist.

Tabelle 4: Die Einzelhandelsausstattung im innerstädtischen Versorgungszentrum nach Sortimenten

Einzelhandelsausstattung Sortiment/Warengruppe*	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	17	1.350
Drogerie-/Parfümeriewaren	5	1.275
Apotheken-/Sanitätswaren	5	205
Gesundheit, Körperpflege	10	1.480
Blumen/Pflanzen	3	220
Zoobedarf	1	550
Blumen/Pflanzen, Zoobedarf	4	770
Bücher/Zeitschriften	5	615
Papier-/Büro-/Schreibwaren	2	265
Spielwaren/Bastelartikel	2	660
Bücher, Schreib- und Spielwaren	9	1.540
Bekleidung	41	7.810
Wäsche/Kurzwaren/Lederwaren	8	855
Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/-schuhe	6	1.605
Bekleidung, Schuhe, Sport	56	10.270
Elektrogroß/-kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Leuchten/Elektroinstallation/-zubehör	1	40
Ton-/Bildträger	1	50
Computer, Telekommunikation	9	350
Elektrowaren	11	440
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel	10	2.350
Fortsetzung nächste Seite		

Einzelhandelsausstattung Sortiment/Warengruppe*	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Möbel/Küchen/Teppiche, Antiquitäten/ Kunst(-gewerbe), Farben/Tapeten/ Bodenbeläge, Heimtextilien/Bettwa- ren/Gardinen	13	1.850
Hausrat, Möbel, Einrichtung	23	4.200
Foto	3	230
Optik/Hörgeräte	5	550
Uhren/Schmuck	11	520
Foto, Optik, Schmuck	19	1.300
Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf	0	0
Autozubehör	0	0
Fahrräder/-zubehör	0	0
Sportgroßgeräte/Campingartikel	0	0
sonstige Einzelhandelswaren	2	240
Sonstiger Einzelhandel	2	240
Konsumgüter	134	20.240
Einzelhandelswaren gesamt	151	21.590
* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt		
Quelle: GMA-Bestandserhebung		

Aus den differenzierten Bestandsdaten der Coesfelder Innenstadt lassen sich folgende strukturprägende **zentrenrelevante Sortimente** ableiten:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Tabakwaren
- Drogerie- und Kosmetikartikel, Reinigungsmittel
(ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel)

-
- Pharmazeutische Artikel
 - Sanitätsartikel (medizinisch und orthopädische Artikel)
 - Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
 - Zooartikel / Tiere / Heim- und Kleintierfutter
 - Bücher / Zeitschriften
 - Papier- / Büro- / Schreibwaren
 - Spielwaren / Bastelartikel
 - Bekleidung
 - Wäsche
 - Kurzwaren
 - Schuhe, Lederwaren
 - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
 - Unterhaltungselektronik
 - Elektrowaren inkl. Lampen und Leuchten
 - Ton- / Bildträger
 - Computer, Computerteile und Software
 - Telekommunikation
 - Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
 - Antiquitäten / Kunst(-gewerbe) inkl. Spiegel
 - Elektroinstallation / -zubehör
 - Heimtextilien / Bettwaren / Gardinen
 - Foto
 - Optik, Hörgeräte
 - Uhren / Schmuck
 - Babyartikel
 - Fahrräder / -Zubehör

- Musikinstrumente und Musikalien.

Einige der o. g. Sortimente werden, auch wenn sie nur einen vergleichsweise geringen Teil von der Gesamtverkaufsfläche einnehmen (beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel), aufgrund ihres innenstadtprägenden Charakters in die „Coesfelder Liste“ aufgenommen. Dies gilt auch für das Sortiment Fahrräder und Zubehör ergänzt werden, das zwar gegenwärtig im Untersuchungsgebiet noch keinen innenstadtprägenden Charakter hat, das jedoch typischerweise in innerstädtischen Versorgungszentren ähnlicher Größe und Struktur angeboten wird.

Als **nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant** sind für den Untersuchungsraum der Stadt Coesfeld aufgrund der vorgegebenen Einzelhandelsstrukturen folgende Sortimente zu bewerten:

- Möbel / Küchen / Teppiche
- Farben / Lacke / Tapeten / Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerartikel / Baustoffe / Sanitätsartikel / Werkzeuge / Maschinen
- Gartenbedarf / Gartenmöbel / Pflanzen und Saatgut
- Autozubehör / Kraftfahrzeuge
- Motorradbedarf
- Sportgroßgeräte / Campingartikel (Zelte und Zubehör)
- Elektrogroßgeräte (sog. „Weiße Ware“).

In Abgrenzung zu den (zentrenrelevanten) Sportartikeln umfassen Sportgroßgeräte / Campingartikel großformatige Waren, die i. d. R. nicht per Hand getragen werden, so dass die Anbieter in Innenstadtlagen nicht wettbewerbsfähig sind.

3.3 Coesfelder Liste

Die Betrachtung der Standortlagen zeigt, welche Sortimente / Warengruppen für die Coesfelder Innenstadt sowie für nahversorgungsrelevante Standortlagen von großer Bedeutung sind.

Die in der Coesfelder Liste aufgeführten zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen an dezentralen Standorten ausgeschlossen werden, um die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Entwicklung der integrierten Einkaufslagen bzw. Nahversorgungsstandorte nicht zu beeinträchtigen.

Innerhalb der Warengruppe wird eine Differenzierung der bauleitplanerischen Festsetzungen nach Betriebstyp empfohlen. So ist der Betriebstyp des Fachmarktes aufgrund seines ebenerdigen Flächenanspruchs, des notwendigen Stellplatzangebots und der vergleichsweise geringen Flächenleistung grundsätzlich in innerstädtischen Geschäftslagen nicht mehr realisierbar. In Ergänzung zur Coesfelder Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte wird vorgeschlagen, an einem Komplementärstandort mit enger räumlicher und funktionaler Zuordnung zum Geschäfts- und Dienstleistungszentrum eine begrenzte Anzahl von Ansiedlungen zu ermöglichen. Diese sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. Außerhalb dieses Ergänzungsstandortes sollten Fachmärkte der vorgenannten Warengruppen jedoch weiterhin ausgeschlossen werden.

II. Empfehlungen zur Gliederung des Fachmarktstandortes Dülmener Straße

1. Aufgabenstellung

Durch einen Ratsbeschluss der Stadt Coesfeld wurde festgelegt, großflächigen Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in Form eines Fachmarktangebots an der Dülmener Straße zwischen der B 525 und dem Stadtzentrum zuzulassen und zu konzentrieren. Die hierfür zur Disposition stehenden Standorte

- Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße
- Coesfelder Weberei
- Dülmener Straße / Timmerweg
- Dülmener Straße / Druffels Weg (ehem. Gatzweiler)
- Sondergebiet zwischen Weßlings Kamp und B 525

werden im Folgenden gutachterlich bewertet und sortimentsbezogen / betriebstypenbezogen konkretisiert (vgl. Tabelle 5, S. 29).

In diesem Zusammenhang wird auch eine generelle Aussage getroffen, ob und welche Betriebstypen außerhalb der Innenstadt zugelassen werden können und welche Standorte für Fachmärkte der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter und Getränke in Frage kommen. Gutachterliche Aussagen zu diesem Thema sind notwendig, da sich in den letzten Jahren herauskristallisiert hat, dass einige Fachmarkt-Betriebstypen aus wirtschaftlichen Gründen offensichtlich nicht mehr in der Coesfelder Innenstadt angesiedelt werden können, obgleich grundsätzlich ein starkes Ansiedlungsinteresse verschiedener Betreiber in der Stadt Coesfeld besteht.

2. **Ökonomische Aspekte einer Ansiedlung von Fachmärkten der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter und Getränke**

2.1 **Definitionen und Daten**

Zur Charakterisierung der Planobjekte wird im Folgenden auf branchenübliche Definitionen, Verkaufsflächen und Sortimente zurückgegriffen.

Das Sortiment eines **Bettenfachmarktes** umfasst Betten, Möbel, Gartenmöbel (ca. 60 % der Verkaufsfläche), Bettwaren, Matratzen, Lattenroste, Heimtextilien (ca. 30 %) und überwiegend zentrenrelevante Randsortimente (ca. 10 %, u. a. Haushaltswaren, Lampen/Leuchten). Demnach verfügt ein Bettenfachmarkt schwerpunktmäßig über nicht-zentrenrelevante Sortimente, so dass eine Ansiedlung innerhalb von gewachsenen Versorgungsbereichen als nicht notwendig angesehen wird. Die Verkaufsflächengrößen dieser Betriebsform bewegen sich i. d. R. zwischen 700 bis 900 m².

Die Flächenproduktivität eines Bettenfachmarktes liegt durchschnittlich bei ca. 1.600,- €/m² Verkaufsfläche. Bei einer Gesamtausstattung von 700 - 900 m² Verkaufsfläche ergibt sich somit eine **Umsatzerwartung in Höhe von ca. 1,1 - 1,4 Mio. €**. Hiervon entfallen ca. 35 % auf die zentrenrelevanten Randsortimente.

Zoofachmärkte sind Märkte für den Vertrieb von Tiernahrung und -zubehör, wobei der überwiegende Umsatzanteil auf die Warengruppe „Fertignahrung“, insbesondere Hunde- und Katzenfertignahrung, entfällt. Rund ein Fünftel des Umsatzes entfällt auf die Warengruppe Zubehör und ca. 1 % auf Tiere / Wasserpflanzen / Bücher. Die Verkaufsflächengrößen dieser Betriebsform bewegen sich i. d. R. zwischen 250 bis 1.200 m². Für ein Mittelzentrum in der Größenordnung von Coesfeld wird im Folgenden von einer möglichen Verkaufsfläche von ca. 500 -700 m² ausgegangen.

Die Flächenproduktivität eines Zoofachmarktes liegt durchschnittlich bei ca. 1.600,- €/m² Verkaufsfläche. Bei einer Gesamtausstattung von 500 - 700 m² Verkaufsfläche ergibt sich somit eine **Umsatzerwartung in Höhe von ca. 0,8 - 1,1 Mio. €**.

Ein **Getränkemarkt** ist ein Fachmarkt, der flächenintensiv Kastenware und Einzelflaschen anbietet und damit ein Nahversorgungsangebot bietet. Die Flächenproduktivität eines

Getränkemarktes liegt durchschnittlich bei ca. 1.800,- €/m² Verkaufsfläche. Bei einer Gesamtausstattung von ca. 700 m² Verkaufsfläche ergibt sich somit eine **Umsatzerwartung in Höhe von ca. 1,3 Mio. €**.

2.2 Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation in den untersuchungsrelevanten Marktsegmenten der Stadt Coesfeld wird gegenwärtig im Wesentlichen folgendermaßen bestimmt:¹

Angebotsstruktur des Bettenfachmarktes

Bei einer Ansiedlung eines Bettenfachmarktes würden vor allem Anbietern von Heimtextilien und Haushaltswaren (zentrenrelevante Warengruppen) und Möbeln (nicht zentrenrelevante Warengruppen) zusätzlichen Wettbewerbswirkungen ausgesetzt.

Das Heimtextilienangebot in der **Coesfelder Innenstadt** wird derzeit vor allem durch das Frottee Studio in der Kupferpassage mit ca. 95 m² Verkaufsfläche und dem Betten & Gardinenhaus Averstegge in der Süringstraße mit ca. 90 m² Verkaufsfläche geprägt. Darüber hinaus führen weitere Betriebe mit anderen Angebotsschwerpunkten als Mehrbranchenunternehmen (z.B. Kodi, Woolworth) in begrenztem Umfang Heimtextilien. Das aktuelle Umsatzvolumen der Betriebe dieser Warengruppe zuzüglich der o. g. Randsortimente wird mit ca. 1,0 Mio. € eingeschätzt.

Das Möbelangebot in der Coesfelder Innenstadt umfasst die Anbieter Schlummerland in der Letter Straße mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, den Holtermann Bettenmarkt in der Weberstraße mit ca. 100 m² Verkaufsfläche und Antiquitäten Sueck in der Süringstraße mit ca. 90 m² Verkaufsfläche. Das aktuelle Umsatzvolumen dieser drei Möbelanbieter wird mit ca. 1,2 Mio. € eingeschätzt.

Der **Wettbewerb im sonstigen Stadtgebiet** wird im Bereich Heimtextilien aktuell vor allem durch den Anbieter Hammer in der Dülmener Straße mit ca. 1.750 m² Verkaufsfläche

¹ GMA-Erhebungen und Daten der Sekundärstatistik

geprägt. Darüber hinaus gibt es im weiteren Stadtgebiet von Coesfeld wenige Anbieter mit einer Verkaufsfläche von unter 250 m².

Die Angebotsstruktur im Segment Möbel ist mit Möbel Boer im Straßenzug Dreischkamp und mit ca. 13.300 m² Verkaufsfläche, dem Wohnzentrum Stall in der Dülmener Straße und mit ca. 9.500 m² Verkaufsfläche, Kzwo Möbeldiscount in der Boschstraße und mit ca. 3.400 m² Verkaufsfläche und mit Wyco Möbel im Straßenzug Otterkamp mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche sowie weiteren Möbel- bzw. Einrichtungshäusern sehr gut ausgeprägt. Im sonstigen Stadtgebiet sind die Umsatzleistungen unter Zugrundelegung durchschnittlicher Raumproduktivitäten zuzüglich der Sortimentsüberschneidungen von Mehrbranchenunternehmen für zentrenrelevante Sortimente auf ca. 4,5 Mio. € und für nicht zentrenrelevante Sortimente auf ca. 18,0 Mio. € einzuschätzen.

Im **übergemeindlichen Untersuchungsgebiet** befinden sich die Anbieter der zentrenrelevanten Sortimente überwiegend in zentralen Lagen und das Angebot ist als kleinstrukturiert zu bewerten. Das Angebot in der Warengruppe Möbel wird durch wenige größere Anbieter an dezentralen Standorten (z.B. Möbel Heuer, Rosendahl) bestimmt. Wenige kleinere Anbieter finden sich zudem in zentralen Lagen.

Angebotsstruktur bei Zooartikeln

In der **Coesfelder Innenstadt** ist mit dem Anbieter Zoo/Samen Schmitz in der Süringstraße mit ca. 550 m² Verkaufsfläche derzeit nur ein Fachanbieter präsent. Darüber hinaus liegen in der Coesfelder Innenstadt mehrere weitere Anbieter vor, die in Teilbereichen Futter- und Zoobedarf führen (u. a. Plus, Kodi, dm, Ihr Platz).

Das Umsatzvolumen für die Sortimentsbereiche Futter- und Zooartikel beläuft sich in der Coesfelder Innenstadt derzeit auf ca. 0,5 Mio. €.

Der **Wettbewerb im weiteren Stadtgebiet** wird aktuell durch den Anbieter Landfuxx in der Wiesenstraße mit ca. 550 m² Verkaufsfläche und zwei dezentral gelegenen Raiffeisenmärkten geprägt. Im SB-orientierten Bereich wird die Angebotsstruktur darüber hinaus von mehreren SB-Lebensmittel-Märkten geprägt, die Futter- und Zooartikel als Randsor-

timente führen. Hierbei bildet das real SB-Warenhaus mit ca. 150 m² Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich den wichtigsten Anbieter.

Der Umsatz der Anbieter im Coesfelder Stadtgebiet zuzüglich des Umsatzes von Mehrbranchenunternehmen mit untersuchungsrelevantem Sortiment beläuft sich auf insgesamt ca. 2,2 Mio. €. Die **Ausstattung** mit untersuchungsrelevanten Einzelhandelsangeboten im gesamten Coesfelder Stadtgebiet kann als **schwach ausgeprägt** eingestuft werden.

Für die Versorgung mit Futter- und Zooartikeln spielen im weiteren Umland vor allem die Raiffeisenmärkte eine bedeutende Rolle. Ihre Größenordnung bewegt sich zwischen 150 bis 500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus gibt es eine übersichtliche Zahl weiterer Anbieter.

Angebotsstruktur des Getränkemarktes

Das projektrelevante Lebensmittelangebot in der **Coesfelder Innenstadt** umfasst derzeit nur einen großflächigen Lebensmittelbetrieb. Dabei handelt es sich um einen Plus Lebensmittel-Discounter, der laut Angaben der Stadt Coesfeld über eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 875 m² verfügt und am Rande der Fußgängerzone platziert ist.

Außerhalb der Coesfelder Innenstadt ist eine Reihe Lebensmittel-SB-Märkte und Getränkemarkte platziert. Für diese ist ein Umsatzvolumen von insgesamt ca. 69,0 Mio. € anzusetzen. Bezogen auf das Getränkeangebot weisen die vorstehend aufgeführten Getränke- und Lebensmittel-SB-Märkte einen Umsatzanteil von ca. 16,6 Mio. € auf. Davon entfallen auf die Nahversorgungsstandorte ca. 7,5 Mio. € und auf dezentrale Standorte ca. 9,1 Mio. €.

Die Angebotsstruktur, die sich vor allem aus einem SB-Warenhaus, Lebensmittel-Verbrauchermärkten, Lebensmittel-Supermärkten, Lebensmittel-Discountmärkten und Getränkemarkten zusammensetzt, lässt in Verbindung mit der Umsatzeinschätzung erkennen, dass innerhalb der Stadt Coesfeld bereits gegenwärtig ein umfangreiches Warenangebot im Lebensmittel-SB-Markt-Bereich zur Verfügung steht.

2.3 Die aktuelle Kaufkraftsituation

Die projektrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtgebiet Coesfeld liegt gegenwärtig bei ca. 22,7 Mio. €. Hiervon entfallen

- ca. 8,6 Mio. € auf den Bettenfachmarkt, davon ca. 1,4 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente,
- ca. 3,0 Mio. € auf den Zoofachmarkt,
- ca. 11,1 Mio. € auf den Getränkemarkt.

2.4 Marktwirkungen des Vorhabens

Zur Einschätzung der potenziellen Auswirkungen der projektierten Objekte auf den bestehenden Wettbewerb ist der zu erwartende Umsatz des Vorhabens zugrunde zu legen.

Bei der Einteilung und Abgrenzung des Einzugsgebietes werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- die festgestellte Einzelhandelsausstattung im Untersuchungsraum,
- die aufgrund der Dimensionierung zu erwartenden Marktwirkungen des Vorhabens,
- die Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum,
- die topographischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird das Einzugsgebiet des Planobjektes im Wesentlichen die Stadt Coesfeld umfassen. Das Bevölkerungspotenzial des Marktgebietes beläuft sich damit gegenwärtig auf ca. 36.900 Personen.

Aufgrund der Siedlungs- und Wettbewerbssituation wird unterstellt, dass ein **Bettenfachmarkt** ca. 90 % seines Umsatzes mit der Coesfelder Bevölkerung erzielen wird. Dieser Umsatzanteil wird zum einen aus einer zusätzlichen Kaufkraftbindung generiert, zum anderen durch Umverteilung bei Wettbewerbern in der Coesfelder Innenstadt und im sonstigen Stadtgebiet. Mit den Verbrauchern der Nachbarkommunen werden ca. 10 % des Umsatzes erzielt.

Durch die Ansiedlung eines **Zoofachmarktes** kann aufgrund der gegenwärtigen Ausstattung im Bereich Zooartikel zusätzliche Kaufkraft gebunden werden. Insgesamt werden voraussichtlich ca. 70 % des Planumsatzes durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bzw. des Kaufkraftzuflusses erzielt. Als im Stadtgebiet umverteilungsrelevant gilt damit ein Anteil von ca. 30 % des zu erwartenden Zoofachmarkt-Umsatzes. Dabei wird voraussichtlich der weitaus größte Teil des projektrelevanten Umsatzes den Wettbewerbern im weiteren Stadtgebiet entzogen. Die Umverteilung bei Wettbewerbern in der Innenstadt ist aufgrund des relativ niedrigen Gesamtumsatzes dieser Betriebe als marginal anzusehen.

Aufgrund der lebensmittelbezogenen Ausstattung im Untersuchungsgebiet kann durch den Markteintritt eines **Getränkemarktes** keine zusätzliche Kaufkraft in Coesfeld gebunden werden, so dass Umsatzumverteilungseffekten bei den ansässigen Betrieben zu erwarten sind. Diese Umverteilungseffekte liegen deutlich unter 10 %, so dass negative Auswirkungen auf diese Betriebe grundsätzlich auszuschließen sind.¹ Eine Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung im Naheinzugsgebiet ist grundsätzlich ebenso auszuschließen wie negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt.

Im Rahmen einer groben Einschätzung der Umsatzumverteilungswirkungen ist der Anteil des Planumsatzes, der auf den so genannten Verdrängungswettbewerb innerhalb des Coesfelder Einzelhandels und auf wohnungsnaher Versorgungslagen entfällt, mit jeweils unter 10 % des Wettbewerbsumsatzes anzusetzen, so dass existenzgefährdende Wir-

¹ Bei Umverteilungseffekten von deutlich unter 10 % des Umsatzes der relevanten Wettbewerber können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Vgl. GMA-Langzeitstudie zu den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Auftrag des Landes Baden-Württemberg, Stadtforschung aktuell, 1998, sowie Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 05.09.1997 (AZ: 7 A 2902/93) und 07.12.2000 (AZ: 7 A D 60/99.NE) und Beschluss bzw. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz vom 08.01.1999 (AZ 8 B 12650/97) und 25.04.2001 (AZ: 8 A 11441/00).

kungen grundsätzlich auszuschließen sind. Demgemäß sind die projektierten Anbieter als **versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich** zu bewerten.

Auch für die großflächigen Wettbewerbsbetriebe in den unmittelbar angrenzenden Nachbarstädten wird es infolge der Ansiedlung des Planobjektes zu keinen erheblichen Umverteilungseffekten kommen, so dass nach gutachterlicher Einschätzung eine **Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Strukturen in den Nachbarkommunen weitgehend auszuschließen** ist.

In der Gesamtbetrachtung ist zum aktuellen Zeitpunkt die Ansiedlung eines Bettenfachmarktes, eines Zoofachmarktes und eines Getränkemarktes grundsätzlich als positiv zu bewerten, wenngleich zu betonen ist, dass es sich bei der vorliegenden Stellungnahme um eine **grobe Quantifizierung der potenziellen Auswirkungen** handelt, die eine Einzelfallprüfung nicht ersetzen kann. Eine genaue Ermittlung der Umverteilungseffekte, auch im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente, muss einer vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse mit einer aktuellen Wettbewerbsbetrachtung vorbehalten bleiben.

3. Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

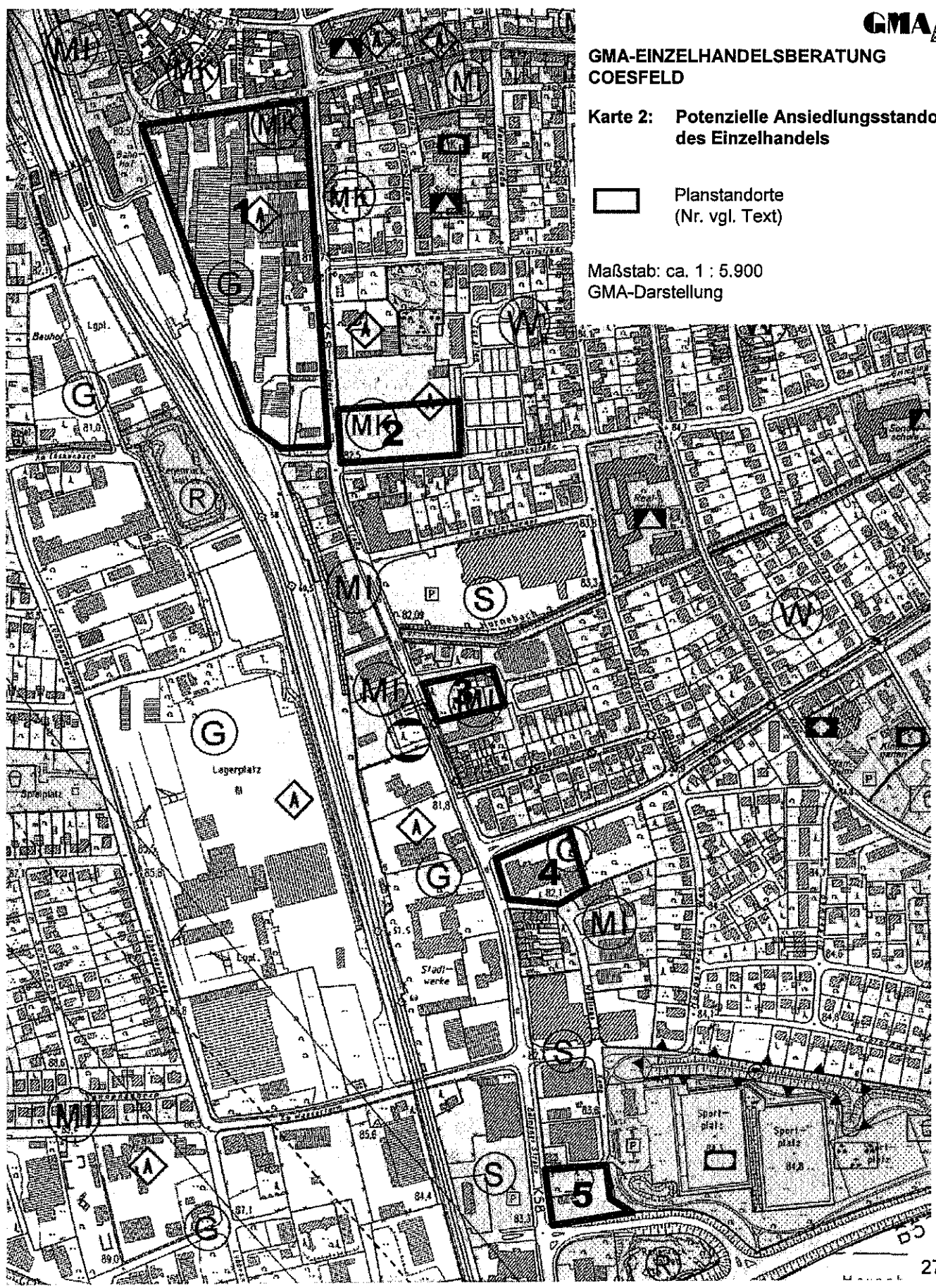
In Abstimmung mit der Stadt Coesfeld werden nachfolgend einzelne Ansiedlungsstandorte im Hinblick auf ihre Standorteignung bzw. auf ihre standortbezogene Verträglichkeit für großflächige Einzelhandelsnutzungen im Spannungsverhältnis zu den städtebaulich integrierten Versorgungszentren überprüft.¹ Die Standortbewertung zielt darauf ab, eine grundsätzliche Bewertung möglicher Einzelhandelsstandorte vorzunehmen, um Leitlinien für notwendige bauleitplanerische Maßnahmen ableiten zu können. Die grundsätzliche Bewertung der Standorte lässt zunächst unberücksichtigt, ob die Flächen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für bestimmte Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Es geht vielmehr darum, grundsätzliche Weichenstellungen für eine Einzelhandelsentwicklung entlang der Dülmener Straße sowohl für nahversorgungs- / zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente des großflächigen Einzelhandels vorzunehmen.

¹ vgl. Karte 2: Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

**Karte 2: Potenzielle Ansiedlungsstandorte
des Einzelhandels**

□ Planstandorte
(Nr. vgl. Text)

Maßstab: ca. 1 : 5.900
GMA-Darstellung



Die nachfolgende gewerbeplanerische Bewertung der Planstandorte ersetzt keine Einzelfallprüfung eines Ansiedlungsvorhabens, so dass bei Vorlage eines konkretisierten großflächigen Ansiedlungsprojektes eine vorhabenbezogene Auswirkungsstudie sinnvoll erscheint, um die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl auf die Stadt Coesfeld als auch auf die Nachbarkommunen darzulegen.

3.1 Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße (Plangebiet 1)

Das Planareal „Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße“ schließt sich weiträumig südlich des Kernstadtbereichs von Coesfeld an und grenzt im Norden an die Bahnhofstraße und im Süden an die Ladestraße. Östlich wird das Plangebiet durch die Dülmener Straße und westlich durch den Bahnkörper begrenzt. Seinen Lagewert bezieht das Planareal aus den Erschließungsvorteilen der stark frequentierten Hauptverkehrsstraße Dülmener Straße mit einer günstigen Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und dank seiner Bahnhofnähe auch für den ÖPNV.

Tabelle 5: Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

Standort-Nr.	Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	Parkmöglichkeiten	Eignung für Geschäftsnutzung	alternative Nutzungen	Anmerkungen / Empfehlungen
1	Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße	Innenstadt-Randlage	Hauptverkehrsstraße	u. a. Privatemolkerei Bergmann und Maschinenbauunternehmen Scholz, leerstehende Industriegebäude, Brachfläche	vereinzelt kleiflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Damen- und Herrenbekleidung, russ. Spezialitäten), Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, zwei Tankstellen zudem Vorhaben „Scholz-Gelände“ mit SB-Warenhaus, Lebensmittel-Discountmarkt und Elektrofachmarkt projektiert	gut aufgrund Lage an Hauptverkehrsstraße	auf Privatgrundstücken	geeignet als Ergänzungsstandort zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich	Wohnungen, Büros, Gaststätten, Unterhaltungsangebote, sonstige Dienstleistungen, großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten	Planstandort wird zukünftig neben der Dülmener Straße auch über einen neue innerstädtische Verbindungsstraße zu erreichen sein, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente von SB-Betriebstypen mit hohem Flächenbedarf
2	Dülmener Straße / Grimpingstraße	dezentraler Standort	Hauptverkehrsstraße	naturbelassene Brache bzw. provisorisch befestigter Parkplatz	zwei Tankstellen, Anbieter von Aut Zubehör, vereinzelt gastronomische Nutzungen, Privatklinik, Wohnungen	gut aufgrund Lage an Hauptverkehrsstraße	auf Privatgrundstücken	falls Standort 1 nicht realisierbar, geeignet als Ergänzungsstandort zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich	Wohnungen, Büros, Gaststätten, Unterhaltungsangebote, sonstige Dienstleistungen, großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten	alternativ zu Standort 1: nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsortimente

Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld

Standort-Nr.	Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	Parkmöglichkeiten	Eignung für Geschäftsnutzung	alternative Nutzungen	Anmerkungen / Empfehlungen
3	Dülmener Straße / Timmerweg	dezentraler Standort	Hauptverkehrsstraße	naturbelassene Brache bzw. provisorisch befestigter Parkplatz	Wohnbebauung, Tankstelle, Getränkemarkt, Wellness-Angebot, Autohaus, Heizung und Sanitär mit angegliederter Bad-Ausstellung	gut aufgrund Lage an Hauptverkehrsstraße	auf Privatgrundstücken	aufgrund guter Verkehrslage geeignet für EH, Einschränkungen durch Grundstücksgröße	Wohnungen, Dienstleistungen	nur EH mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten
4	Dülmener Straße / Druffels Weg	dezentraler Standort	Hauptverkehrsstraße	Brache, leerstehende Büro- und Verkaufsfächen	Sparkasse, Fahrradfachmarkt, Stadwerke Coesfeld	sehr gut aufgrund Lage im Kreuzungsbe-reich	auf Privatgrundstücken	aufgrund guter Verkehrslage geeignet für EH	Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnungen	ehemaliges Gatzweiler-Areal, nur EH mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten
5	Dülmener Straße / Weißlings Kamp / B 525	dezentraler Standort	Hauptverkehrsstraße	Brache, kleineres leerstehendes Büro- und Verkaufsgebäude	Fahrradfachmarkt, Gartenfachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Wohnzentrum, Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge, Kfz-Meisterbetrieb	sehr gut aufgrund Lage im Kreuzungsbe-reich	auf Privatgrundstücken	aufgrund guter Verkehrslage geeignet für EH	Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnungen	nur EH mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten

Quelle: GMA-Bewertung

Der Planstandort wird künftig sowohl über eine neue innerstädtische Verbindungsstraße, die eine Verlängerung der - die Bahnhofstraße nordwestlich des Standortes kreuzenden - Sökelandstraße darstellt, als auch über die Dülmener Straße zu erreichen sein.

Das Planareal befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld vom 05. Oktober 2005 östlich entlang der Dülmener Straße als Kerngebiet und im Osten als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Der Planstandort liegt zurzeit brach bzw. wird gewerblich / industriell genutzt. Auf dem Gelände befinden sich Industriegebäude, die teilweise bereits dem Verfall ausgesetzt sind.

Der Nahbereich wird neben dem Bahnhof und der o. g. industriellen Nutzung entlang der Bahnhofstraße und der Dülmener Straßen überwiegend durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. In den Erdgeschossen der Wohngebäude sind entlang der Bahnhof- und Gartenstraße vereinzelt kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. ein Fachanbieter für Hörgeräte, ein Geschäft für russische Spezialitäten, ein Lagerverkauf, ein Elektrofachgeschäft, zwei Geschäfte für Damen- und Herrenbekleidung) sowie vereinzelt Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe etabliert. Die Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der geringen Nutzungsdichte lediglich als Streubesatz zu bewerten, so dass die Fußwegverbindung zur Stadtmitte nur eine geringe Attraktionswirkung ausübt. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Dülmener Straße befindet sich ein Berufskolleg. Entlang der Dülmener Straße sind zwei Tankstellen sowie Anbieter medizinischer Dienstleistungen und Finanzdienstleistungen ansässig.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der geplanten Aufwertung des Bahnhofsbereichs und der Freisetzung des Scholz-Areals die Errichtung des projektierten Einkaufszentrums vorsieht. Als einzelhandelsbezogene Nutzungen sind seitens des Vorhabenträgers ein SB-Warenhaus, ein Lebensmittel-Discountmarkt und ein Elektrofachmarkt vorgesehen.

Nach dem Willen der Stadt Coesfeld soll der Standort als **Ergänzungsbereich des innerstädtischen Versorgungszentrums** für großflächige Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden, die aufgrund der Anforderungen an die Betriebsgröße, die Verkehrerschließung und Parkierung nicht in das innerstädtische Versorgungszentrum integriert werden können.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Coesfelder Innenstadt durch eine geschichtlich gewachsene Baustruktur durch eine hohen Bebauungs- und Nutzungsdichte geprägt wird. Für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen stehen demgemäß keine ungenutzten bzw. unbebauten Grundstücke mehr zur Verfügung, die für moderne und größere Betriebsformen des Einzelhandels geeignet sind.

Um eine dynamische Einzelhandelsentwicklung der Coesfelder Innenstadt zu ermöglichen wird deshalb die Bereitstellung eines Ergänzungsstandortes in enger räumlicher Nähe zum Versorgungszentrum notwendig erachtet.

Hierzu erscheint eine Verdichtung der Nutzungen im Bahnhofsbereich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Somit stellt der Bereich Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße als Erweiterungsbereich der Coesfelder Innenstadt einen geeigneten Ansiedlungsstandort für Fachmärkte der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter sowie Getränke dar. Auch wenn diese Sortimente nach dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen grundsätzlich als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufen sind, handelt es sich hierbei um etablierte Fachmarktformen, die nach gutachterlicher Einschätzung in einer städtebaulich kompakten, kleinteiligen Struktur wie der Innenstadt von Coesfeld nicht integriert werden können. Andere Formen von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidungs- oder Schuhfachmärkte) sollten jedoch in diesem Gebiet bauplanerisch ausgeschlossen werden, um eine Gefährdung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur zu verhindern.

Durch die Ansiedlung der o. g. Fachmärkte im Bahnhofsbereich würde - unter Berücksichtigung der Ansiedlungsvorhaben auf dem Scholz-Gelände - eine Konzentration von SB-Betriebstypen geschaffen, um einerseits die Verbraucherwünsche nach einem gut erreichbaren Angebot zu erfüllen und andererseits in enger räumlicher Nachbarschaft zur Stadtmitte einen Kundenmagneten auszubauen.

Ungeachtet der vergleichsweise geringen Verbundeffekte, die kurzfristig für den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten sind, bietet der Planstandort im Bahnhofsumfeld folgende Vorteile:

- Beseitigung einer Gewerbebrache mit Altlastenproblemen,

- Ausbau eines Ergänzungsstandortes des großflächigen Einzelhandels für SB-orientierte Betriebstypen zur Stärkung der Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums,
- Lenkung der Kundenströme an einen innenstadtnahen Standort, der in begrenztem Umfang einen (fußläufigen) Leistungsaustausch mit dem Stadtzentrum initiiert,
- Inputwirkung zur Struktur- / Angebotsverbesserung in den Bereichen Gartenstraße/ südliche Letterstraße im Sinne einer mittel- und langfristigen Aufwertung der Erdgeschoss-Gebäudenutzung,
- Nutzung der Erschließungsvorteile des Planstandortes für den ÖPNV / Individualverkehr.

3.2 Coesfelder Weberei (Plangebiet 2)

Das nahezu quadratisch zugeschnittene Planareal „Coesfelder Weberei“ befindet sich östlich der Dülmener Straße ca. 750 m von der Coesfelder Innenstadt entfernt. Im Süden wird der Planstandort durch die Grimpingstraße und im Osten durch den Straßenzug Zur alten Weberei und dem angrenzenden Wohngebiet begrenzt. Im Norden schließen sich zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser an, die sich entlang der Dülmener Straße erstrecken. Auf Teilen der brachliegenden Fläche befinden sich ein buschartiger Bewuchs und ein provisorisch befestigter Parkplatz.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Dülmener Straße weist der im Flächennutzungsplan als Kerngebiet ausgewiesene Planstandort unter verkehrlichen Gesichtspunkten eine günstige Lage auf, da ein unmittelbarer Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen gewährleistet ist.

Im direkten Umfeld des Standortes befinden sich zwei Tankstellen und ein Anbieter von Autozubehör. Zudem besteht eine Sichtbeziehung zu dem westlich der Dülmener Straße gelegenen Aldi Lebensmittel-Discountmarkt, dem weiter entfernt gelegenen real SB-Warenhaus und dem Hammer Heim- und Haustextilienfachmarkt. Neben den o. g. groß-

flächigen Einzelhandelsbetrieben befinden sich im Standortumfeld vereinzelt gastronomische Nutzungen sowie eine Privatklinik.

Unter Einzelhandelsaspekten stellt der Planstandort einen im Spannungsverhältnis zum innerstädtischen Versorgungszentrum **stadträumlich-funktional isolierten Standort** dar, der keine Mittelpunktfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche aufweist. Aufgrund seiner Entfernung zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich ist das Plangebiet weniger gut als Ergänzungsstandort für die Coesfelder Innenstadt geeignet als Planstandort 1, da im Falle der Ansiedlung von Fachmärkten mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten keine fußläufigen Wechselwirkungen zu dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich initiiert würden. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal der ehemaligen „Coesfelder Weberei“ keine weiteren Einzelhandelsbetriebe, die im Falle einer Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf dem Plangrundstück zu einem Verbundstandort zusammengefasst werden könnten.

Obwohl das Plangebiet „Coesfelder Weberei“ außerhalb des fußläufig erlebbaren Geschäftsbereiches liegt und das Planareal als Pkw-orientierter Standort mit günstiger Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr zu bewerten ist, ist das Areal unter der Prämisse, dass die **Ansiedlung von Fachmärkten der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter sowie Getränke** auf dem Planareal „Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße“ nicht realisiert werden kann, ggf. für die Ansiedlung von Fachmärkten mit den genannten Spezialanbietern in Betracht zu ziehen. Als städtebaulich verträglich sind auch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit sonstigen nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten zu bewerten, die in der GMA-Sortimentsliste („Coesfelder Liste“) differenziert dargestellt sind.

3.3 Dülmener Straße / Timmerweg (Plangebiet 3)

Der im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als gemischte Baufläche ausgewiesene Planstandort „Dülmener Straße / Timmerweg“ befindet sich östlich der Dülmener Straße und südlich des Timmerweges. Im Süden des Planareals schließen sich vereinzelt Wohnhäuser und östlich eine Buchbinderei und ein neu erschlossenes Wohngebiet („Wohnen am Timmerweg“) an.

Der Lagewert des Areals für großflächige Einzelhandelsnutzungen resultiert - wie bei hier allen untersuchten Standorten - insbesondere aus den Erschließungsvorteilen der Dülmener Straße. Die ÖPNV-Anbindung des Planstandortes erfolgt aktuell über die Bushaltestelle Timmerweg mit den Linien 580 und 678.

Die Nutzungsstruktur des umgebenden Gebietes der umgebenden Baugebiete wird durch Wohnbebauung und vereinzelte Handels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Hierzu sind folgende Nutzungen anzuführen: Tankstelle, Getränkemarkt, Wellness-Angebot, Autohaus, Heizungs- und Sanitärbedarf mit angegliederter Bad-Ausstellung.

Aufgrund der geringen Flächenreserven ist der Planstandort „Dülmener Straße / Timmerweg“ für die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte mit entsprechend zugewiesenen Stellplätzen als ungeeignet anzusehen, so dass gutachterlich die beiden folgenden Plangebiete für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als sinnvoller erachtet wird.

3.4 Dülmener Straße / Druffels Weg (ehem. Gatzweiler / Plangebiet 4)

Beim Planareal „Dülmener Straße / Druffels Weg“ handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück eines Autohauses. Das Plangebiet erstreckt sich östlich der Dülmener Straße und südlich des Druffels Weg. Im Osten schließt sich eine zweigeschossige Wohnbebauung an, während im Süden Handels- und Dienstleistungsnutzungen standortprägend sind.

Das Planareal befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzt ist. Der Planstandort liegt gegenwärtig brach und beherbergt die ehemaligen Büro- und Verkaufsflächen des aufgegebenen Autohauses.

Der Lagewert des Areals für großflächige Einzelhandelsnutzungen resultiert aus den Erschließungsvorteilen der exponierten Lage im Kreuzungsbereich der Dülmener Straße mit dem Druffels Weg. Der Verkehr im Kreuzungsbereich wird mittels einer Ampelanlage für Kfz und Fußgänger geregelt. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt für Links- und Rechtsabieger über den Druffels Weg. Als publikumswirksame Nutzungen sind südlich des Plangebietes eine Sparkassenzweigstelle und ein Fahrradfachmarkt zu benennen. Gegenüber

dem Plangebiet befinden sich an der Dülmener Straße die Stadtwerke Coesfeld und Dienstleistungen im Bereich der Rechtsberatung. Etwas weiter entfernt sind ein Möbelhaus, ein Bau- und Heimwerkermarkt und ein Autohaus ansässig.

Unter Einzelhandelsaspekten stellt der Planstandort einen **stadträumlich-funktional isolierten Standort** dar, der keine Mittelpunktfunktion für Wohnsiedlungsbereiche aufweist. Bei Anlegung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Prüfkriterien ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung des Plangrundstückes mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu befürworten. Im Falle einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit dem o. g. Sortimenten stünde zu befürchten, dass eine Zersplitterung der Versorgungsstruktur eingeleitet würde, ohne dass Verbundeffekte auf die Coesfelder Innenstadt oder auf den Nahversorgungsstandort im Stadtteil Lette ausgelöst würden.

Der Stadt Coesfeld wird empfohlen, nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente auf diesem Areal auszuschließen, um strukturgefährdende Wirkungen auf die Coesfelder Innenstadt sowie das Versorgungszentrum Lette zu verhindern. Aus gewerbepflegerischer Sicht bestehen demgegenüber keine Bedenken, eine **maßvolle Ergänzung des Angebotes mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten** zuzulassen. Die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklung ist durch Festlegung der Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorzunehmen. 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 Bauungspläne entgegengewirkt werden.

3.5 Sondergebiet zwischen Weßlings Kamp und B 525 (Plangebiet 5)

Der im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als Sonderbaufläche ausgewiesene Planstandort zwischen Weßlings Kamp und B 525 bildet eine brachliegende Fläche eines ehemaligen Gebraucht- und Neuwagenhändlers mit einem leerstehenden, kleineren Verkaufs- bzw. Verwaltungsgebäude.

In der näheren Umgebung befinden sich ein Fahrradfachmarkt, ein Gartenfachmarkt, ein Bau- und Heimwerkermarkt, ein Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge, ein Kfz-Meisterbetrieb und ein Wohnzentrum. Rückwärtig grenzt an das Plangebiet eine Sportanlage an.

Durch seine Lagegunst im exponierten Kreuzungsbereich der Dülmener Straße mit der B 252 bietet das Plangrundstück unter verkehrlichen Gesichtspunkten besonders günstige Standortbedingungen, da ein unmittelbarer Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraße mit Zufahrt über die Dülmener Straße besteht. Die ÖPNV-Anbindung des Planstandortes erfolgt aktuell über die Bushaltestelle Wasserturm mit den Linien 580 und 678.

Bei Anlegung städtebaulicher Prüfkriterien sind dem Planareal **keine geeigneten Standortvoraussetzungen für die Ausprägung eines Standortes mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten** beizumessen, da es sich um einen dezentralen Standort handelt. Dem Planareal fehlt die für die wohnungsnah Versorgung wünschenswerte Mittelpunktlage in einem größeren Wohnsiedlungsbereich. Auch mit Rücksicht auf die innerstädtischen Versorgungsfunktionen der Stadt Coesfeld erscheint der zusätzliche Ausbau eines Einzelhandelsstandortes mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten nicht sinnvoll.

Aus gewerbeplanerischer Sicht ist die Entwicklung des Planstandortes zu einem **Einzelhandelsschwerpunkt großflächiger Betriebe mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten städtebaulich verträglich**. Abgesehen von eventuellen zentrenrelevanten Randsortimenten der anzusiedelnden Fachmärkte sollten hier Angebotsstrukturen entwickelt werden, die in Ergänzung zum innerstädtischen Versorgungszentrum der Stadt Coesfeld gesamtstädtische und teilweise übergemeindliche Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Coesfeld übernehmen. Demgemäß erscheint es sinnvoll, für das Plangrundstück ein Angebot in den Warengruppen zuzulassen, die keine strukturfördernden Auswirkungen auf die Coesfelder Innenstadt bzw. auf die wohnungsnah Versorgung auslösen können.

Der Stadt Coesfeld wird empfohlen, durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen eine Nutzungsänderung zu Gunsten nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sorti-

mente zuzulassen. Zur Abgrenzung der nahversorgungs- / zentrenrelevanten und der nicht zentrenrelevanten Sortimente wird auf die beigefügte Sortimentsliste verwiesen.

3.6 Fazit der Standortbewertung

Der Stadt Coesfeld steht in dem gutachterlich zugrunde gelegten zusätzlichen Flächenbedarf aus dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 2001 bis zum Jahre 2010 nur ein begrenzter ökonomischer Entwicklungsspielraum zur Verfügung, um das Einzelhandelsangebot der Stadt Coesfeld zu ergänzen und zu stabilisieren. Darüber hinaus dürfte durch zwischenzeitlich Durchgeführte Einzelhandelsansiedlungen bzw. – erweiterungen, ein Großteil des im Jahr 2001 prognostizierten zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzials bereits ausgeschöpft sein. Die vorstehend erläuterten Standortmerkmale der zur Diskussion stehenden Ansiedlungsstandorte belegen, dass nur das Plangebiet 1, mit Einschränkungen auch das Plangebiet 2, unter stadträumlich-funktionalen Aspekten als Ergänzungsfläche des innerstädtischen Einzelhandels in Frage kommt.

Im Rahmen einer nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sowie bei Betrieben knapp unterhalb der Ermessensgrenze des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (1990) - soweit diese der wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen -, sollte die Stadt Coesfeld die planungsrechtlichen Instrumente zur Erhaltung und Weiterentwicklung der vorgegebenen Versorgungsstruktur nutzen. Dabei geht es einerseits darum, die Vorrangstellung des innerstädtischen Versorgungszentrums für die Versorgung mit zentrenrelevanten, hochwertigen Bedarfsgütern zu erhalten und andererseits die bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen für eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung maßvoll auszubauen bzw. angebotsmäßig zu ergänzen.

Hinsichtlich der Entwicklungsziele der Plangebiete 3 bis 5 ist festzuhalten, dass alle drei Planareale grundsätzlich für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Frage kommen.

Unter Berücksichtigung der Standorte, die teilweise weder städtebaulich noch funktional integriert sind, wird der Stadt Coesfeld empfohlen, die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten durch planungsrechtliche Maßnahmen zu verhindern.

Bei der Abwägung der bauplanungsrechtlichen Rahmenseetzungen für die künftige Nutzung dezentraler bzw. peripherer Ansiedlungsstandorte ist zu prüfen, ob und inwieweit Bauflächen für gewerbliche Nutzungen reserviert werden müssen, die aufgrund der emissionsschutzrechtlichen Bestimmungen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Dies bedeutet, dass zur Vorbereitung von Sondergebietsfestsetzungen für großflächigen Einzelhandel, auch mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten, der **Bedarf an gewerblichen Bauflächen berücksichtigt werden sollte**. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass die Entwicklung der Gewerbestruktur und des damit korrespondierenden Angebotes gewerblicher Arbeitsplätze durch fehlende Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen erschwert oder verhindert würde.

Die Bewertung der vorstehend genannten Ansiedlungsstandorte ist wie folgt zusammenzufassen:

- **Die für großflächige Betriebstypen infrage kommende Standorte** sollten hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelssortimente, aufbauend auf der gutachterlichen Abgrenzung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs, im Hinblick auf nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente überplant werden.
- Vorrang vor einer Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollte generell die **Erweiterung bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe** haben, um im Rahmen der Eigenentwicklung eine Erweiterung der Betriebe zu ermöglichen.
- Als einziger Entwicklungsstandort für SB-Märkte mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in **Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums** wird das **Plangebiet 1 (Dülmener Straße / Ladestraße)** vorgeschlagen.

KARTEN- UND TABELLENVERZEICHNIS

Karte 1:	Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	6
Karte 2:	Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	27
Tabelle 1:	Einzelhandelsangebot in der Coesfelder Innenstadt	8
Tabelle 2:	Ausstattung in der Stadt Coesfeld im Bereich der Lebensmittel-SB-Märkte unterschieden nach Standortlagen	12
Tabelle 3:	Ausstattung in der Stadt Coesfeld in der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ unterschieden nach Standortlagen	13
Tabelle 4:	Die Einzelhandelsausstattung im innerstädtischen Versorgungszentrum nach Sortimenten	14
Tabelle 5:	Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	29