



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 094/2011

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
Dezernat 2
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
24.03.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.04.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	14.04.2011	Entscheidung

Einzelhandelskonzept - Abwägung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag 1:

In der Stadt Coesfeld werden folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung mit der nachstehenden Priorisierung verfolgt:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums:
den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erhalten und stärken!
2. Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung:
die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen!
3. Bereitstellung ergänzender Standorte:
ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen!

Beschlussvorschlag 2:

Der zentrale Versorgungsbereich Coesfeld Innenstadt wird mit der folgenden funktionalen Gliederung und der in der Anlage dargestellten räumlichen Abgrenzung festgesetzt:

- Kernbereich Einzelhandel mit Haupt- und Nebenlage
- Ergänzungsbereich Einzelhandel
- Ergänzungsbereich Fachmarktstandort
- Funktionale Ergänzungsbereiche

Beschlussvorschlag 3:

Das Nahversorgungszentrum Ortsteil Lette wird in der in der in der Anlage dargestellten räumlichen Abgrenzung festgesetzt. Der Anregung der Bezirksregierung Münster, den Ortsteil als Nebenzentrum auszuweisen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 4:

Als Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung werden neben den zentralen Versorgungsbereichen Coesfeld und Lette (mit u.a. den Lebensmittelmärkten K+K Wiesenstraße, Netto Kleine Viehstraße, Edeka Bruchstraße, Kaufland / Aldi Hansestraße) folgende Standorte festgesetzt:

Coesfeld Nordwest (Edeka, Aldi)

Coesfeld West (Lidl, K+K)

Für diese Standorte gilt ein Beeinträchtungsverbot gem. § 11(3) BauGB.

Beschlussvorschlag 5:

Als Sonderstandort wird der Standort Fachmarkttagglomeration Dülmener Str. in der in der Anlage dargestellten räumlichen Abgrenzung festgesetzt.

Beschlussvorschlag 6:

Als Sonderstandort für den Möbeleinzelhandel wird das Sondergebiet Möbel Boer festgesetzt.

Beschlussvorschlag 7:

Für die weitere planungsrechtliche Steuerung wird die im Anhang beigefügte Sortimentsliste beschlossen (Coesfelder Liste 2011)

Der Empfehlung der Bezirksregierung in ihrer Stellungnahme vom 09.12.2010, das Sortiment Lampen / Leuchten weiter als zentrenrelevant festzusetzen wird gefolgt.

Beschlussvorschlag 8:

Es werden die folgenden Ansiedlungsleitsätze beschlossen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen!

Im Innenstadtzentrum Coesfeld:

- Im Kernbereich Einzelhandel (Haupt- und Nebenlage) des Innenstadtzentrums unbegrenzt
- Nachgeordnet im Ergänzungsbereich Einzelhandel des Innenstadtzentrums im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen,
- Im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort kein weiterer Ausbau der Verkaufsfläche (Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept: im Rahmen der bestehenden Festsetzungen sowie mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten)

Im funktionalen Ergänzungsbereich:

- keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Lette:

- Im Nahversorgungszentrum Lette max. bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF) zur Versorgung des Ortsteils

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig!

- Bis zu max. 7 % der VKF eines Vorhabens, Verzicht auf ergänzende m² -Beschränkung
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zulassen!

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Orientierungswert für Verkaufsflächengrößen für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel).

Leitsatz IV: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel primär am Sonderstandort Dülmener Straße, ergänzend dazu im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort des Innenstadtzentrums.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben!

Beschlussvorschlag 9:

Für die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche um 500 m² kann der Betreiber des Edeka-Centers Borkener Str. eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans einleiten. Es ist nachzuweisen, dass die Erweiterung der Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung dient (sortimentsspezifische Betrachtung). Die Verträglichkeit der Erweiterung ist anhand der Ansiedlungsleitsätze gutachterlich zu beurteilen (u.a. Beeinträchtigungsverbot Versorgungszentren und Standorte Nahversorgung)

Beschlussvorschlag 10:

Zur Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung soll am Standort Daruper Str. / Bahnhofstr. ein Nahversorgungsbetrieb ermöglicht werden. Die Verträglichkeit der Erweiterung ist anhand der Ansiedlungsleitsätze abschließend gutachterlich zu beurteilen (u.a. Beeinträchtigungsverbot Versorgungszentren und Standorte Nahversorgung)

Über einen weiteren Nahversorgungsbetrieb im südlichen Stadtgebiet ist abschließend zu entscheiden, wenn diese Standortentwicklung konkretisiert ist und die Realisierung beurteilt werden kann. Die Verträglichkeit des weiteren Betriebes ist anhand der Ansiedlungsleitsätze gutachterlich zu beurteilen (u.a. Beeinträchtigungsverbot Standort Daruper Str. / Bahnhofstr.)

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 10.02.2010 hat der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen beschlossen, dass das Gutachterbüro Stadt + Handel aus Dortmund mit der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts 2010 der Stadt Coesfeld (EHZK) beauftragt werden soll.

Zum Anlass der notwendigen Fortschreibung des EHZK siehe den nachfolgenden Auszug aus der Vorlage 031/2010:

Coesfeld verfügt über ein Einzelhandelsgutachten, dass im Februar 2002 beschlossen wurde. Es basiert auf einer Datenlage, die heute circa zehn Jahr alt ist.

Seit 2007 haben verschiedene Entwicklungen stattgefunden, die eine Aktualisierung der Betrachtung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur und die Beurteilung der zentralen Versorgungsfunktion Coesfeld erforderlich macht:

- *Aufwertung der Kupferpassage*
- *Ansiedlung von zwei Fachmarktzentren am Bahnhof Coesfeld und an der Dülmener Straße/Alte Weberei mit erheblichen zusätzlichen Verkaufsflächen*
- *Ausbau des Gastronomieangebotes*
- *Etablierung des Kinos im Bereich der Bürgerhalle*

Ein weiterer Anlass zur Fortschreibung folgert aus den gesetzlichen Änderungen im Rahmen des § 24 LEPrO und aus aktuellen Rechtsprechungen. Zudem gibt es weiterhin Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsketten an Standorten, für dessen planungsrechtlichen Beurteilung das Einzelhandelsgutachten von 2002 keine ausreichend gesicherte Begründung mehr darstellt und weswegen Bauleitverfahren mit einer Veränderungssperre gestoppt wurden, bis auch dort Entscheidungen auf aktuelle Erkenntnisse gründen können.

Daher hat der Rat der Stadt Coesfeld Anfang 2009 beschlossen, das Einzelhandelskonzept zu überarbeiten. Mit Erstellung eines neuen Gutachtens sollte bis 2010 gewartet werden, bis sich die strukturellen Veränderungen aufgrund der o. g. Großvorhaben eingestellt haben.

Die Verwaltung hat im November 2009 sieben Gutachterbüros zur Abgabe eines Leistungsbildes und eines Honorarangebotes aufgefordert.

Im Frühjahr führte das Büro umfangreiche Recherchen sowie Kunden- und Geschäftsinhaberbefragungen durch, um eine aktuelle Analyse der Kennziffern des Einzelhandels zu erhalten. Diese Ergebnisse wurden am 14.07.2010 dem „Arbeitskreis Einzelhandel“ in seiner ersten Sitzung vorgestellt und dort hinsichtlich der Plausibilität erörtert. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter des örtlichen Einzelhandels, der Gastronomie, des Stadtmarketingvereins, der Politik und der Verwaltung, der IHK Nord.Westfalen, der Handwerkskammer sowie des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Münsterland an.

Über den Sommer wurde das Konzept hinsichtlich der Leitlinien einer gemeindeverträglichen Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen erarbeitet: Aktualisierung und Festlegung a) der zentralen Versorgungsbereiche, b) der Nahversorgungsstandorte und c) der versorgungsrelevanten Sortimentsliste („Coesfelder Liste“). Auch diese Ergebnisse wurde wieder im AK Einzelhandel vorgestellt und eingehend diskutiert (2. AK-Sitzung 28.09.2010). Die Vertreter machten z.T. deutlich, wo es Widersprüche mit den Zielen der Regionalplanung und hinsichtlich der Festlegung von Sortimenten als zentren- oder nichtzentrenrelevant gab. Diese sind teilweise in den daraufhin erarbeiteten Textteil des Gutachtens eingeflossen.

Am 26.10.2010 wurden die Ergebnisse aus dem Erarbeitungsprozess der Coesfelder Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung vorgestellt. Bis auf Nachfragen zur Analyse wurden zum Konzeptteil keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die berücksichtigt werden mussten.

Im Amtsblatt der Stadt Coesfeld vom 22.11.2010 wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Fortschreibung des EHZK in der Zeit vom 29.11. bis 10.12.2010 bekanntgemacht. Der Bericht konnte im Rathaus eingesehen werden. Direkte Stellungnahmen seitens der Bürgerinnen und Bürger gingen auch hier nicht ein. Parallel wurden die relevanten Träger öffentlicher Belange formell beteiligt. Die Stellungnahmen sind als Anlage 1 beigefügt, die Abwägungen dieser Stellungnahme sind in den Beschlussvorschlägen verankert.

Auch die Betreiber von bestehenden bzw. geplanten Nahversorgungsmärkten bzw. ein Möbelmarktbetreiber haben schriftlich Anfragen bzw. Stellungnahmen im Vorfeld oder während des förmlichen Beteiligungsverfahrens abgegeben (Anlage 2). In einem Fall ist eine Klage anhängig. Hier geht es um die Ansiedlung eines Discountmarkts, für den der Investor reklamiert, dass er die Nahversorgung für den Coesfelder Süden verbessern wird. An dem beabsichtigten

Standort lehnte die Stadt Coesfeld die Ansiedlung bisher ab, da der Standort auf der Basis des bisherigen GMA Gutachtens und des darauf basierenden Einzelhandelskonzept 2002 nicht als integriert anzusehen ist und die Nahversorgung nicht verbessert. daher wurde eine Veränderungssperre beschlossen um das Bauvorhaben zurückstellen zu können bis das nun vorliegende Gutachten zu diesem Standort Aussagen macht. Die Empfehlung ging im Gutachten aber zugunsten eines Standortes an der Daruper Straße/Bahnhofstraße hinaus. Um in diesen Streitpunkt zu detaillierteren Begründungen zu kommen, wurde das Gutachterbüro beauftragt, eine Vertiefung des Nahversorgungskonzeptes für den Coesfelder Süden zu erarbeiten. Dieses Ergebnis liegt als Anlage 4 der Vorlage bei und dient als wesentliche Grundlage für die Abwägung und die Beschlussvorlage zur Nahversorgung im Coesfelder Süden.

Zur Information sind auch die Abwägungsvorschläge des Gutachterbüros in Anlage 3 angefügt.

Der Entwurfsfassung der Fortschreibung des EHZK mit Stand vom 28.10.2010 ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung allen Mitgliedern des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen als Broschüre vorgelegt worden. Mit der Vertiefung des Nahversorgungskonzeptes ist ein separater neuer Textbaustein erarbeitet worden.

Auch wenn die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht förmlich wie z.B. ein Bebauungsplan als Bauleitverfahren nach BauGB aufgestellt und als Satzung beschlossen werden muss, wird jedoch allgemein empfohlen, analog für die Erarbeitung bzw. Aktualisierung solcher Konzepte die förmlichen Schritte und auch die Abwägung zu vollziehen, um im Rahmen der Bauleitplanung oder bei bauplanungsrechtlichen Entscheidungen zum Einzelhandel sowie im Rechtsstreit fundierte und durch Abwägung abgestimmte Begründungen führen zu können. Zum Abschluss dieses Verfahrens der Fortschreibung des Coesfelder EHZK soll aber nicht das vollständige Gutachten von Stadt+Handel als Konzept beschlossen werden, da es auch Hinweise und Vorschläge enthält (z.B. zur Gestaltung), die nicht verbindlich festgelegt werden müssen. Daher werden die wesentlichen Grundsätze sowie die Abwägungspunkte aus dem Beteiligungsverfahren zur Beschlussfassung gebracht wie

- die übergeordneten Ziele,
- der zentrale Versorgungsbereich Coesfeld Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Ortsteil Lette,
- die Standorte der wohnungsnahen Versorgung,
- der Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße,
- der Sonderstandort Möbel Boer,
- die Coesfelder Sortimentsliste,
- die fünf Ansiedlungsleitsätze,
- die angestrebte Erweiterung des E-Centers Borkener Straße und
- die wohnungsnah Grundversorgung des Coesfelder Südens.

Nach Beschlussfassung der nachfolgenden Beschlussvorschläge werden die Ergebnisse in das Gutachten eingearbeitet und die Abschlussbroschüre den Mitgliedern des UPB und den im Rat vertretenen Fraktionen zugestellt.

zu Beschlussvorschlag 1

Der Beschluss übergeordneter und in der Rangfolge gegliederter Ziele ist erforderlich, um eine räumlich funktionale Gliederung vornehmen zu können und die planungsrechtlich abzusichernden Standorte festlegen zu können. Die Ziele wurden aus der Funktion der Stadt Coesfeld für das Umland und der stadträumlichen Gliederung anhand der Analyseergebnisse des Einzelhandelsgutachtens entwickelt.

zu Beschlussvorschlag 2

Allgemeines:

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien sind in Kapitel 2.2 des Einzelhandelsgutachtens detailliert dargestellt.

In Coesfeld werden weiterhin insgesamt zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt vom Nahversorgungszentrum Lette. Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept ist nicht zuletzt auch Grundlage zur Fortentwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung nach § 1 (6) 4 BauGB.

Neben den zwei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben und daher auch im Rahmen dieser Funktionen bei weiteren Vorhaben zu berücksichtigen sind (§ 11 (3) BauNVO, Beeinträchtigungsverbot).

Innenstadt Coesfeld mit funktionaler Gliederung:

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs werden unterschiedliche Bereiche definiert, in denen Einzelhandelsentwicklungen zukünftig je nach Bereich in unterschiedlicher Priorität stattfinden sollen.

Kernbereich Einzelhandel

Der primäre Positivraum für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs umfasst die Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums und beinhaltet somit die Kernbereiche des Zentrums. Hier sollen Einzelhandelsentwicklungen primär stattfinden, Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit typischen zentrenrelevanten Leitsortimenten wie Bekleidung oder Schuhe/ Lederwaren sollen zukünftig in diesem Bereich fokussiert werden. Dieser Kernbereich gliedert sich noch einmal in eine Hauptlage des Einzelhandels, die die klassische 1a-Geschäftslage und den Markt definiert sowie die Nebenlage des Einzelhandels an den vier stadtauswärts führenden Strängen Kleine Viehstraße, Süringstraße, Kupferstraße und Letter Straße. Wobei insbesondere das Postareal und der mögliche Ringschluss aus diesem potentiellen Standort in Richtung Süringstraße und deren Aufwertung im Bereich ehemaliges Möbelhaus Hageböck das wesentliche Entwicklungsfeld darstellt.

Ergänzungsbereich Einzelhandel

Der Ergänzungsbereich Einzelhandel umfasst die Bereiche südlich des Kernbereichs Einzelhandel und nördlich des Ergänzungsbereichs Fachmarktstandort. Aktuell ist dieser Bereich überwiegend nicht durch Einzelhandels- sondern durch ergänzende Nutzungen geprägt. Zukünftig soll dieser Bereich – nachgeordnet zum Kernbereich Einzelhandel und ausschließlich im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen – im Bereich des (großflächigen) zentrenrelevanten Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf den Kernbereich Einzelhandel weiterentwickelt werden. Eine weitere Ausdehnung im Bereich des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels über das aktuelle Planungsrecht hinaus sollte zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten des Kernbereichs Einzelhandel vermieden werden.

Dahingegen ist dieser Bereich Positivraum für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Ergänzungsbereich Fachmarktstandort

Im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort besteht ein Bestandsschutz bzw. eine Weiterentwicklungsoption des bestehenden Angebotes gemäß der im geltenden Bebauungsplan zulässigen Nutzungen. Dadurch wird ermöglicht, dass die bestehenden Nutzungen gleichwertig ersetzt werden können.

Insgesamt ist für den Ergänzungsbereich Fachmarktstandort kein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Verkaufsfläche anzustreben, so dass keine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des Kernbereichs stattfindet. Bei Umstrukturierungen/ Nachnutzungen von Bestandsbetrieben soll dieser Bereich auch von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Funktionale Ergänzungsbereiche

Die funktionalen Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Coesfeld erstrecken sich überwiegend östlich des Kernbereichs Einzelhandel. Diese Bereiche sind nahezu nicht durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, sie ergänzen jedoch positiv die Einzelhandelsfunktion des Zentrums durch private und öffentliche Dienstleistungen sowie Gastronomie.

Diese funktionalen Ergänzungsbereiche sollten auch zukünftig die Funktionen des Innenstadtzentrums mit unterschiedlichen mittelzentralen Nutzungen (z. B. medizinische Versorgung, Freizeit und Kultur, öffentliche Einrichtungen) ergänzen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollte hier zum Schutz des Kernbereichs Einzelhandel, des Ergänzungsbereichs Einzelhandel sowie des Ergänzungsbereichs Fachmarktstandort zukünftig vermieden werden.

zu Beschlussvorschlag 3

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen des Nahversorgungszentrums basiert auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kapitel 2.2 des Einzelhandelsgutachtens genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

In ihrer Stellungnahme vom 09.12.2010 hat die Bezirksregierung Münster angeregt, den Bereich nicht als Nahversorgungszentrum sondern als Nebenzentrum auszuweisen (Anlage 1). Die Gutachter haben hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Einzelhandelsangebot im Zentrum Lette dient der Versorgung des Stadtteils, es konnte im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes keine Versorgungsfunktion über die Stadtteilgrenzen hinaus attestiert werden. Der Schwerpunkt der angebotenen Waren liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im Zentrum in Lette sind mit Ausnahme des Lebensmittelsupermarktes aktuell ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Eine Einordnung als Nebenzentrum impliziert eine Versorgungsfunktion über die Stadtteilgrenzen hinaus, auch durch das Vorhandensein von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Diese sind zum Schutz des Innenstadtzentrums städtebaulich dort nicht erwünscht (vgl. Ansiedlungsleitsatz I). Es wird daher empfohlen, die Einstufung als Nahversorgungszentrum beizubehalten“.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme der Gutachter zu folgen.

zu Beschlussvorschlag 4

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m sowie 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die

Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Die Standorte übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen und sind daher bei weiteren Vorhaben zu berücksichtigen (§ 11 (3) BauNVO, Beeinträchtungsverbot).

zu Beschlussvorschlag 5

Der Sonderstandort erstreckt sich ausschließlich entlang der Dülmener Straße und wird im Norden durch den angrenzenden zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum begrenzt. Im Süden bildet die Grenze die kreuzende B 525.

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks ist eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, zu vermeiden. Hierzu muss die eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden, soweit dies noch nicht geschehen ist. Dabei sollte eine bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestands erfolgen, um den Bestandsschutz der bereits ansässigen Betriebe zu gewährleisten (z.B. real). Eine Ausweitung des Sonderstandortes südlich der Bundesstraße ist definitiv zu vermeiden.

zu Beschlussvorschlag 6

Grundsätzlich ist eine Erweiterung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (u. a. Möbel) zu ermöglichen, so dass das Möbelhaus auch zukünftig wirtschaftlich agieren kann und so im Bestand gesichert wird. Dies ist mit der Bezirksregierung einvernehmlich abgestimmt. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen zum Schutz des Innenstadtzentrums in der Summe weiterhin auf 7 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt bleiben. Coesfeld liegt damit weiterhin unter den gemäß § 24a (2) LEPro festgesetzten maximalen 10 % Randsortimente im großflächigen Einzelhandel, die sonst i.d.R. in NRW zugrunde gelegt werden (siehe auch Beschlussvorschlag 8 Leitsatz II). Da nur Möbel Boer bzw. Baumärkte hinsichtlich der Regelung durch die Größe der Verkaufsfläche faktisch von der Regelung betroffen sein können, wird für die Beschlussfassung auf die ursprünglich im EHZK verankerte Formulierung „bzw. max. 800 qm“ verzichtet. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass das Randsortiment Lampen und Leuchten gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung nun zentrenrelevant bleibt. Damit ist der Flächenbedarf für Leuchten mit in den 7 % integriert und für die beabsichtigte Erweiterung des Möbelhauses würde nun die qm-Beschränkung eine im regionalen Vergleich der Möbelhäuser zu starke Beschränkung darstellen. Zum Schutz des Coesfelder Einzelhandels sind bereits im Bebauungsplan für das Sondergebiet Möbel Boer sind für einzelne zentrenrelevante Randsortimente zudem zusätzliche an der Innenstadtstruktur orientierte Obergrenzen festgelegt. Einzelheiten werden im Bebauungsplanverfahren geregelt und abgewogen.

zu Beschlussvorschlag 7

Die Einstufung ausgewählter Sortimente wie z. B. Leuchten/ Lampen, Bettwaren und Fahrräder wurde intensiv zwischen Vertretern der Stadt Coesfeld, der IHK Nordwestfalen, der Bezirksregierung Münster sowie dem Gutachterbüro diskutiert. Die Begründung wird entsprechend den

Empfehlungen der Bezirksregierung in Ihrer Stellungnahme vom 09.12.2010 wie folgt ergänzt: „Nach Abwägung der vorhandenen Bestandsstruktur sowie der Zielsetzung hinsichtlich neuer Ansiedlungsmöglichkeiten der genannten Sortimente sowie aktuell gängiger marktseitiger Betriebskonzepte ist die Warengruppe Bettwaren in nichtzentrenrelevante und zentrenrelevante Einzelsortimente differenziert worden: Im Bereich Bettwaren sind aktuell Fachmarktkonzepte expansiv am Markt tätig, die gerade für Nebenlagen ein Ansiedlungspotenzial bilden können. In Coesfeld ist aktuell der überwiegende Teil der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen verortet, jedoch auch ein Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Bettwaren ist im Innenstadtzentrum vorhanden. Aus diesem Grund wurde das Sortiment in die Bereiche Matratzen (= nicht zentrenrelevant, da kein klassisches Mitnahmesortiment in der Innenstadt)

sowie Bettdecken und Kopfkissen (= zentrenrelevant, da Transportfähigkeit vorhanden) eingeordnet.

Der überwiegende Verkaufsflächenanteil im Sortiment Fahrräder und Zubehör befindet sich in nicht integrierten Lagen, es sind keine Betriebe im Innenstadtzentrum mit Fahrrädern als Hauptsortiment vorhanden, daher ist das Sortiment nicht prägend für das Innenstadtzentrum. Die Ware ist nicht zwingend vom Kunden direkt mitnahmefähig (kein „Handtaschensortiment“).

Zur Empfehlung der Bezirksregierung zum Sortiment Lampen/Leuchten wird ausgeführt: „Das Sortiment Lampen/ Leuchten ist nach bestehender Sortimentsliste ebenfalls zentrenrelevant in Coesfeld. Diese Einordnung entspricht daher der ‚gelebten‘ Planungspraxis der Stadt Coesfeld und ist auch bei den bestehenden Betreibern (hier vor allem die großflächigen Baumarkt- und Möbelmärkte) in Bezug auf zentrenrelevante Randsortimente anerkannt.

Gemäß dem Ziel der Stärkung der Innenstadt wird durch die Einordnung als zentrenrelevant die Ansiedlung von (spezialisierten) Anbietern in der Innenstadt gefördert.“

zu Beschlussvorschlag 8

Leitsatz I

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im Kernbereich Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum, nachgeordnet unter Beachtung der aktuell bestehenden Festsetzungen auch im Ergänzungsbereich Einzelhandel, zulässig sein. Dahingegen soll im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort keine Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgen. Damit kann der die Haupt- und Nebenlagen des Einzelhandels umfassende Kernbereich Einzelhandel in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Kernbereich Einzelhandel sowie die potenzielle Gefährdung dessen verhindert.

In den funktionalen Ergänzungsbereichen des Innenstadtzentrums sollen keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum Lette zulässig sein, sofern sie der Nahversorgung dienen und nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht im hierarchisch nur nachgeordneten Nahversorgungszentrum, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für dieses Nahversorgungszentrum erhalten bleibt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würden.

Leitsatz II

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des

Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Coesfelder Entwicklungszielstellung unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei 7 % der Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Die ursprünglich vorgesehene starre Grenze von maximal 800 m² Nebensortimenten insgesamt wird nicht mehr vorgeschlagen. Der Prozentsatz von 7 % liegt bereits deutlich unter den landesplanerisch empfohlenen 10%. Diese Grenze von 10% ist bei anderen Kommunen in der Bauleitplanung üblich, mit Rücksicht auf die gut funktionierende Struktur in Coesfeld soll aber der seit Anfang der 90er Jahre bewährte Wert von 7% in Coesfeld beibehalten werden. Dies führt für großflächige Betriebe bereits zu einer deutlichen Beeinträchtigung im Wettbewerb mit anderen Standorten. Eine weitere Einschränkung durch eine Obergrenze von 800 m² ist daher nicht angemessen. Wichtiger ist die Feinsteuerung der Sortimentsbereiche über Einzelflächen. Da der 7% Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Einen Anhaltswert für die sortimentspezifischen zulässigen Verkaufsflächengrößen gibt die Tabelle der strukturprägenden Betriebe im Anhang.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im Innenstadtzentrum sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz III

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den äußerst begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des § 24a Abs. 2 LEPro NRW. Insofern gilt als Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment der Wert 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel). Darüber hinaus gehende Größenordnungen sind im begründeten atypischen Einzelfall nach Vorlage einer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsuntersuchung empfehlenswert.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf den Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 2.8) sowie die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungszielstellung) die flächendeckende

Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Die folgende Übersicht stellt die Herleitung von Anhaltswerten dar, mit denen das Merkmal der Gebietsversorgung für Coesfeld konkretisiert werden kann.

Leitsatz IV

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Sonderstandort Dülmener Straße (oder unmittelbar daran angrenzend) angesiedelt werden. Alternativ dazu sollen sie in den zentralen Versorgungsbereichen, vor allem im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort bei Nachnutzungen und Umstrukturierungen angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Des Weiteren sind Entwicklungsmöglichkeiten am Standort des Möbelhauses Boer gegeben.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet, wo sie mit dem Planungsrecht vereinbar sind, zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (hier: im Innenstadtzentrum oder im Nahversorgungszentrum Lette oder unmittelbar angrenzend zu diesen) sowie eine Standortbündelung am Sonderstandort Dülmener Straße nahe zu legen ist.

Leitsatz V

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird,

um eine den Marktanforderungen dieser Betriebe entsprechen zu können. Gravierende Beeinträchtigungen werden durch die „Nebenbestimmungen“ vermieden.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

zu Beschlussvorschlag 9

Der Verbrauchermarkt befindet sich im Stadtteil Nord/ Nordwest und übernimmt gemeinsam mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi eine hohe Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Rund 6.000 bis 7.000 Einwohner werden von den Betrieben an der Borkener Straße versorgt.

Der Betrieb strebt eine Erweiterung von rd. 500 m² Verkaufsfläche an. Auf der einen Seite ist der Betrieb, wenn man ihn als reinen Nahversorger betrachtet, aktuell bereits hinreichend groß dimensioniert. Betrachtet man ihn jedoch unter dem Gesichtspunkt eines Verbrauchermarktes, so liegt er aktuell unter den gängigen Verkaufsflächengrößenklassen dieser Betriebsform. Durch die gewünschte Erweiterung ist von einer zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung am Standort von rund 1,75 bis 2,0 Mio. € auszugehen, so dass Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Um konkrete Aussagen zur Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit der Erweiterung sowie zu Auswirkungen auf die übrige Nahversorgung treffen zu können, ist aus fachgutachterlicher Seite eine Detailprüfung empfehlenswert. Die Weiterentwicklung des Edeka-Marktes ist zudem im Zusammenhang mit aktuell räumlich unterversorgten Siedlungsbereichen im Nordwesten und Südosten des kernstädtischen Gebiets zu sehen.

Unter Betrachtung der im Siedlungsbereich lebenden Einwohner sowie dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial von rund 12 Mio. € im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie des durchschnittlichen Umsatzes eines Lebensmittelmarktes mit 800 m² Verkaufsfläche von rund 2,6 bis 3,2 Mio. € im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ist die Ansiedlung eines

Lebensmittelmarkts grundsätzlich rechnerisch tragfähig. Eine Ansiedlung eines solchen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² wäre somit grundsätzlich gutachterlicherseits zu empfehlen.

Bislang scheiterte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im betreffenden unterversorgten Bereich an der Umsetzbarkeit aufgrund aktuell mangelnder geeigneter Standorte. Da ein solcher Standort absehbar nicht zur Verfügung steht, ist im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung des nahe gelegenen Edeka-Centers über eine Konzentration der Nahversorgung an dieser Stelle nachzudenken.

zu Beschlussvorschlag 10

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente äußerst begrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, müssen die Ansiedlungsbemühungen der Stadt Coesfeld aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Das geringe Ansiedlungspotenzial muss genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.

2. Nahversorgungseinrichtungen müssen in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung entwickelt werden. Dabei müssen die vorhandenen Standorte in integrierten Lagen gesichert sowie Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen nur zur Versorgung des Gebiets und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden.

Im betreffenden Stadtteil Coesfeld Süd sind rund 3.700 Einwohner hinsichtlich der Nahversorgung räumlich unterversorgt. Dies entspricht einem Kaufkraftpotenzial von rund 7,5 Mio. €. Ein ergänzendes Nahversorgungsangebot im räumlich unterversorgten Bereich ist somit wünschenswert.

Es stehen in diesem Zusammenhang drei Standortbereiche grundsätzlich zur Verfügung, die flächenmäßig für eine Betriebsansiedlung mit einem Lebensmittelanbieter geeignet wären. Der Standort „Kalksbecker Weg“ wäre aufgrund der zentralen Lage gut geeignet um das Angebot zu verbessern (5202 Einwohner in fußläufiger Entfernung, 3009 bereits vom Real versorgt, 2193 Einwohner neu versorgt). Wegen überschneidender anderer städtebaulicher Interessen wurde der Standort jedoch nicht näher untersucht.

Zunächst wurden die Standorte Druffels Weg (ehem. Druckhaus Fleißig) und Daruper Straße / Bahnhofstraße (ehem. Tönnemann) alternativ untersucht. Aufgrund der Eingabe des Investors für den Standort Druffelweg wurde auch eine kumulative Betrachtung durchgeführt. Das Real SB Warenhaus stellt für den Bereich eine gewisse Nahversorgung bereits sicher, obwohl ein SB Warenhaus zunächst keine Nahversorgungsfunktion hat.

Es war zu überprüfen, welchen Beitrag eine Betriebsansiedlung an dem jeweiligen Standort (Standort 1 Daruper Straße und Standort 2 Druffelsweg) zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung leisten würde und welche groben Umsatzumverteilungen zu Lasten der bestehenden Betriebe in Coesfeld damit verbunden wären. Da genaue Betriebsdaten noch nicht vorliegen, wurde in beiden Fällen ein Markt mit 800 m² Verkaufsfläche unterstellt.

Der Standort Daruper Straße liegt für 4.150 Einwohner in fußläufiger Entfernung, davon werden 2.320 bereits durch den Real versorgt. 1.830 Einwohner werden neu versorgt, 1.600 Einwohner bleiben fußläufig unversorgt.

Der Standort Druffelsweg liegt für 3.930 Einwohner in fußläufiger Entfernung, davon werden 3.050 bereits durch den Real versorgt. Für den Standort Druffelsweg gilt es zudem relativierend zu bedenken, dass sich ein Teil der Einwohner im 700-Meter-Einzugsbereich westlich der Bahnlinie befinden. Die Bahnlinie wirkt hier somit als städtebauliche Barriere, so dass rd. 300 Einwohner weniger fußläufig durch einen neuen Lebensmittelmarkt am Druffelsweg versorgt würden. Nur 880 Einwohner werden neu versorgt, 2.560 Einwohner bleiben fußläufig unversorgt.

Umsatzberechnungen für den Standort Daruper Straße ergeben, dass der Markt tragfähig ist und der Gebietsversorgung zuzuordnen ist. Auf bestehende Betriebe der Nahversorgung sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Umsatzberechnungen für den Standort Druffels Weg ergeben, dass der Markt hier noch tragfähig ist und ebenfalls der Gebietsversorgung zuzuordnen ist. Auf bestehende Betriebe der Nahversorgung sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Bei einer Realisierung beider Standorte würde die Versorgung nur noch geringfügig verbessert. Da sich die Einzugsbereiche beider Standorte überschneiden, wird die Flächenproduktivität der Standorte an der unteren Grenze liegen. Es ist mit nennenswerten Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe der Nahversorgung zu rechnen.

Der Standort Daruper Straße ist besser geeignet, die Nahversorgung zu verbessern. Er muss daher mit Priorität verfolgt werden. Der Standort Druffelsweg ist nachrangig zu behandeln. Wegen der bereits kritischen Ausstattungskennziffern im Sortimentsbereich Lebensmittel in der Gesamtstadt ist eine gleichzeitige Entwicklung beider Standorte nicht möglich.

Es wird daher empfohlen, zunächst den Standort Daruper Straße / Bahnhofstraße weitergehend zu prüfen und das Bauleitplanverfahren durchzuführen. Dabei ist die Betriebsart (Vollsortimenter oder Discounter) zeitnah abschließend festzulegen. Auf dieser Basis sind eine detaillierte Tragfähigkeitsberechnung und Auswirkungsanalyse zu erstellen.

Erst wenn die Realisierung des Standortes geklärt ist, kann gegebenenfalls auf dieser Grundlage noch einmal geprüft werden, ob ein weiterer Nahversorgungsbetrieb am Standort Druffels Weg die Versorgung noch verbessern kann und ob die Verbesserung vor dem Hintergrund der dann zu ermittelnden Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe der Nahversorgung einschließlich des neuen Standortes Daruper Straße zu rechtfertigen ist.

Auf die ergänzende Untersuchung „Vertiefung des Nahversorgungskonzepts für den Coesfelder Süden“ wird verwiesen.

Anlagen:

- 1-2: Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren bzw. Schreiben der Betreiber von Nahversorgungsstandorten
- 3: Abwägungsvorschläge des Gutachters
- 4: Vertiefung des Nahversorgungskonzeptes für den Coesfelder Süden
- 5: Kartendarstellungen zu den Beschlussvorschlägen