

Die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Lette umfasst den bereits gegenwärtig ausgeprägten, gering verdichteten Geschäftsbereich und Dienstleistungsbereich entlang der Coesfelder Straße zwischen den Einmündungen Lindenstraße/Höltings Weg und Bruchstraße/Bergstraße.<sup>1</sup> Eine weitere räumliche Ausdehnung des Geschäftsbesatzes sollte verhindert werden, um den Leistungsaustausch zwischen den ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben des Versorgungszentrums zu erhalten bzw. zu intensivieren. Dies bedeutet, dass im Falle einer Erweiterung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der kartographisch dargestellte Entwicklungsbereich möglichst nicht überschritten werden sollte, um eine der Größe des Ortsteils angemessene, kompakte Besatzstruktur zu gewährleisten.

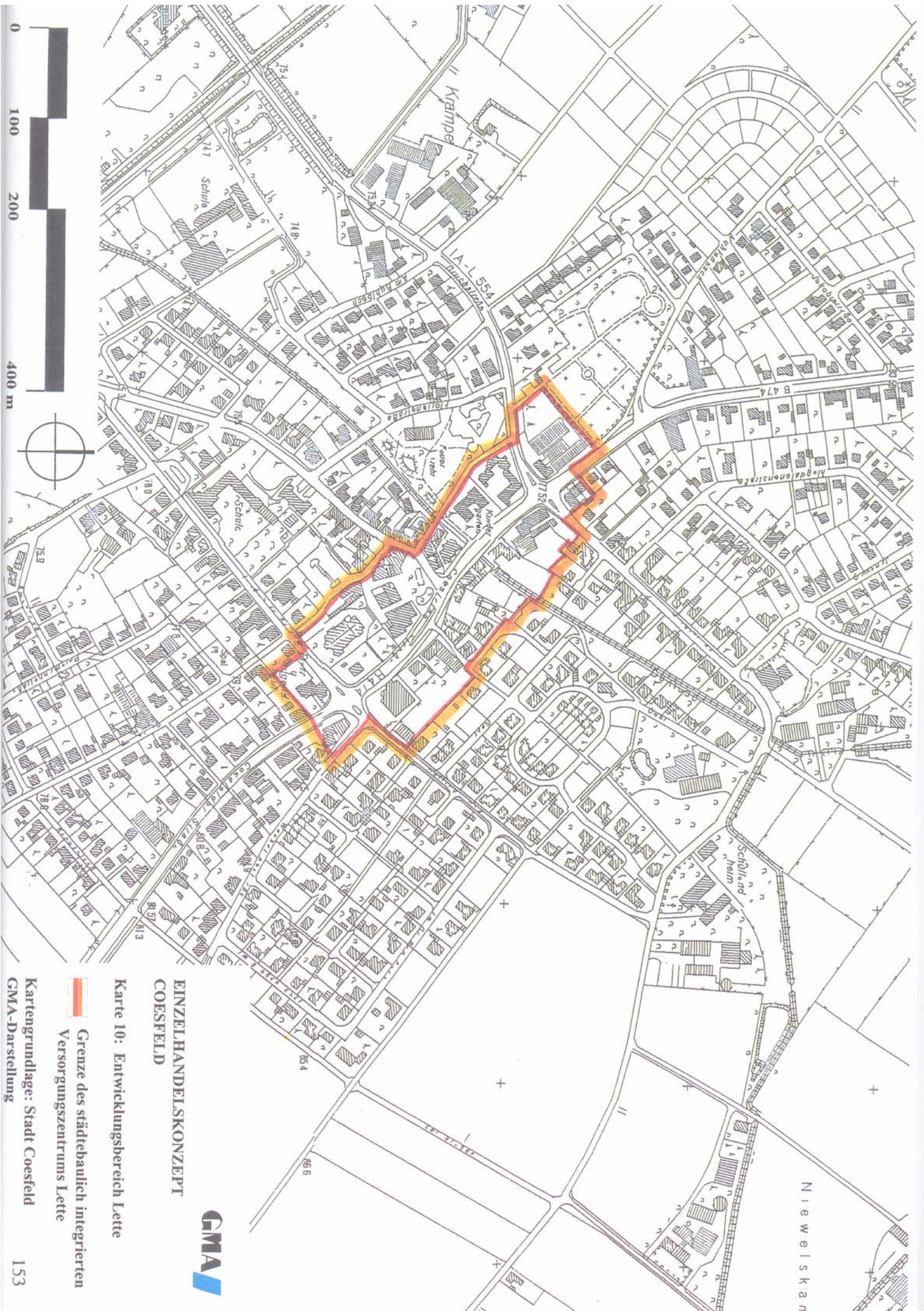
Der Stadt Coesfeld wird weiterhin empfohlen, die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Nahversorgungszentrums dahingehend zu überprüfen, ob durch stadtgestalterische und verkehrsplanerische Maßnahmen eine Verbesserung der Verkehrs- und Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Nach dem Beispiel anderer Städte wird angeregt, die Anlage von Kreisverkehrsplätzen in den Einmündungsbereichen Lindenstraße/Höltings Weg und Bruchstraße/Bergstraße mit dem zuständigen Baulastträger der Bundesstraße zu prüfen. Erfahrungsgemäß führt der Ausbau von Kreisverkehrsanlagen zu einer deutlichen Verlangsamung des Verkehrsflusses und damit korrespondierend zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die vorgeschlagenen Kreisverkehrsanlagen würden stadtgestalterisch „Raumkammern“ für das Versorgungszentrum bilden, die auch durch ihre stadtgestalterische Wirkung zu einer Aufwertung der Ortsmitte beitragen.

### **2.3 Einzelhandelsentwicklung in dezentralen Lagen**

Vor dem Hintergrund eines anhaltenden Ansiedlungsdrucks des großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich nicht integrierte Standorte der Stadt Coesfeld erscheint es sinnvoll, eine

---

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



**EINZELHANDELSKONZEPT  
COESFELD**

Karte 10: Entwicklungsbereich Lette

-  Grenze des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Lette

Kartengrundlage: Stadt Coesfeld  
GMA-Darstellung



flächendeckende Überplanung der potenziellen Ansiedlungsstandorte der Stadt Coesfeld vorzunehmen, um städtebaulich negative Auswirkungen einer ungesteuerten Verkaufsflächenexpansion an der Peripherie der Kernstadt entgegen zu wirken. Aus grundsätzlichen Überlegungen der Wettbewerbsneutralität sollte die Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels ausschließlich nach städtebaulichen Ordnungskriterien vorgenommen werden, wohingegen marktwirtschaftliche und wettbewerbsrechtliche Aspekte auszuklammern sind.

Die Notwendigkeit eines städtebaulich orientierten Einzelhandelskonzeptes für dezentrale Standorte ergibt sich u.a. aus den im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführten Planungsprinzipien zur Sicherung und Weiterentwicklung gewachsener Versorgungsstrukturen. Die dazu aufgeführte Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, speziell großflächigen Betriebsformen, nach nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten und nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten geht darauf zurück, dass die erstgenannte Sortimentsgruppe sich dadurch auszeichnet, dass sie z.B.

- viele Innenstadtbesucher anzieht,
- einen geringen Flächenanspruch hat,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt wird und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden kann.

Die im Einzelhandelserlass konkretisierten Entwicklungsziele der Raumordnung und Landesplanung gehen insbesondere auf die Erfahrungen zurück, dass bei zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, speziell die Innenstadtentwicklung, sowohl bei einer Überdimensionierung als auch bei einer nicht integrierten Standortlage eintreten können.

Bezogen auf die stadt- und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation der Stadt Coesfeld ist ein Spannungsfeld zwischen dem innerstädtischen Versorgungszentrum und den dezentralen Ansiedlungsstandorten im Bereich der gewerblichen Bauflächen festzustellen. In den letzten

Jahren hat sich entlang der Dülmener Straße eine gewerbliche Mischstruktur entwickelt, die mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben untermischt ist. Nur ein Teil der Ansiedlungsfälle wurde durch Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel im Rahmen einer stadtplanerisch flankierten Standortbestimmung der Stadt Coesfeld vorgenommen. Aus gutachterlicher Sicht wird vorgeschlagen, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe einer bauleitplanerischen Steuerung zu unterziehen, um einerseits eine geordnete städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der Gesamtstadt zu gewährleisten und andererseits potenziellen Eigentümern und Investoren die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln.

Aufbauend auf den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird angeregt, eine Überprüfung bzw. Überplanung der gewerblichen Bauflächen dahingehend vorzunehmen,

- ob und in wie weit generell Einzelhandelsnutzungen unter dem Aspekt der Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächen für nicht erheblich emittierende Gewerbebetriebe sinnvoll ist und
- ob in Teilbereichen der gewerblichen Bauflächen nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente und innenstadttypische Nutzungen unter Berücksichtigung der innerstädtischen Zentralfunktionen bauplanungsrechtlich generell ausgeschlossen werden sollen.

Hierzu wird empfohlen, eine standortdifferenzierende Planung vorzunehmen, indem die gewerblichen Bauflächen in innenstadtnahen Lagen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten offen gehalten werden, um dem Mittelzentrum Coesfeld im regionalen Wettbewerb ausreichende Entwicklungschancen einzuräumen. Aus stadtstrukturellen Gründen wird hierfür der Bereich der gewerblichen Bauflächen zwischen dem Coesfelder Bahnhof und der südlichen Umgehungsstraße im Zuge der B 525 vorgeschlagen.<sup>1</sup>

---

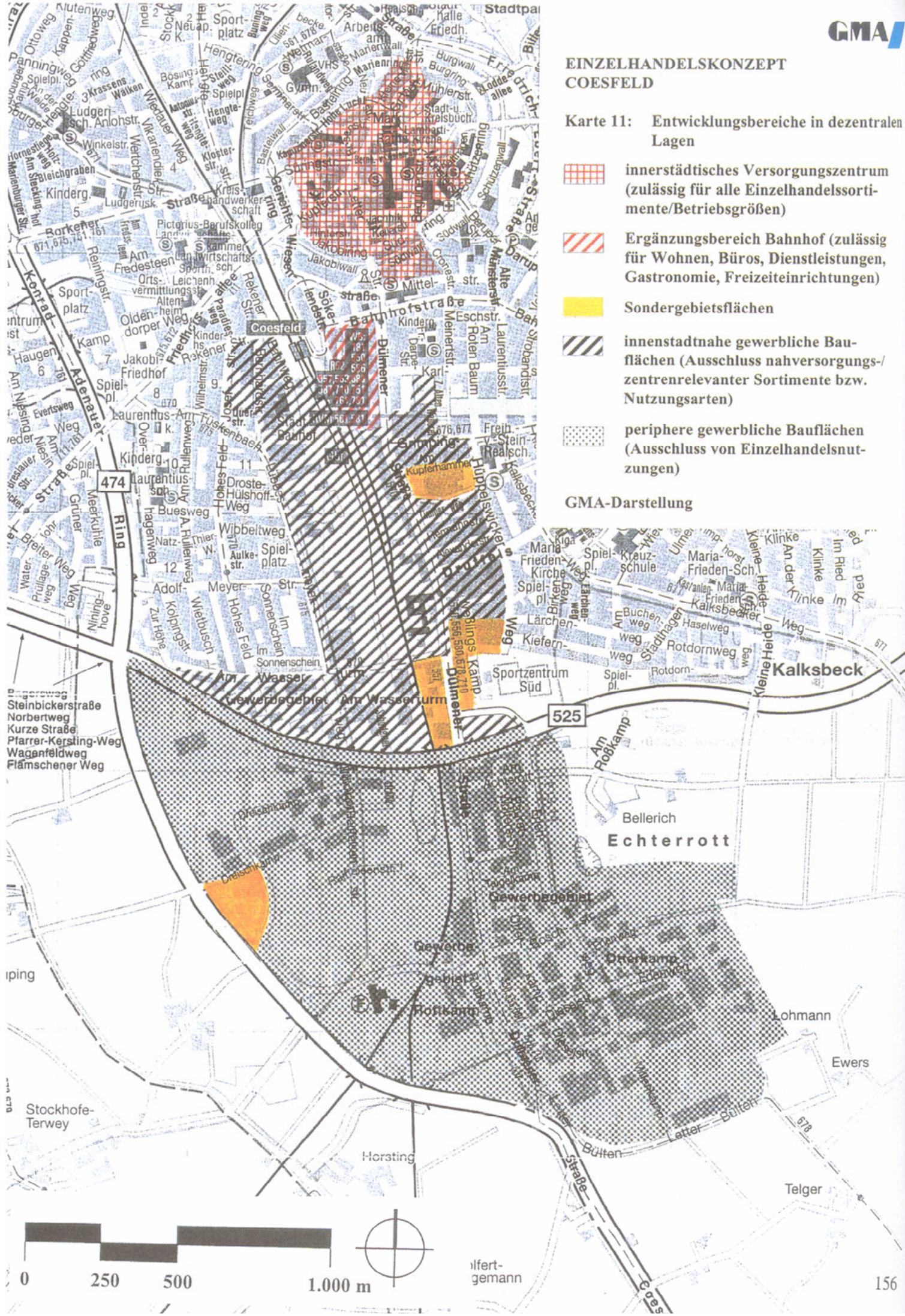
<sup>1</sup> vgl. hierzu Karte 11: Entwicklungsbereich in dezentralen Lagen

**EINZELHANDELSKONZEPT  
COESFELD**

**Karte 11: Entwicklungsbereiche in dezentralen Lagen**

-  innerstädtisches Versorgungszentrum (zulässig für alle Einzelhandelsortimente/Betriebsgrößen)
-  Ergänzungsbereich Bahnhof (zulässig für Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen)
-  Sondergebietsflächen
-  innenstadtnahe gewerbliche Bauflächen (Ausschluss nahversorgungszentrenrelevanter Sortimente bzw. Nutzungsarten)
-  periphere gewerbliche Bauflächen (Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen)

GMA-Darstellung



Für den Planstandort Alte Weberei Coesfeld wird mit Rücksicht auf die innerstädtischen Zentralfunktionen empfohlen, keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen. Das ursprüngliche Konzept zur Errichtung eines Fachmarktzentrums unter Einbeziehung hochwertiger Innenstadtsortimente hätte zur Ausprägung eines zusätzlichen Einzelhandelsschwerpunktes in einer Innenstadt-Randlage geführt, ohne dass ein intensiver Leistungsaustausch mit dem Geschäfts- und Dienstleistungszentrum ermöglicht worden wäre. Im Falle der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten besteht aus gutachterlicher Sicht kein Interessenkonflikt mit der Stadtmitte, da die diesbezüglichen Sortimente eine sinnvolle Ergänzung zum hochwertigen Einzelhandelsangebot ermöglichen.

Zur Erhaltung eines ausreichenden Flächenpotenzials gewerblicher Bauflächen für nicht erheblich emittierende Gewerbebetriebe, die aus Immissionsschutzgründen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind, wird der Stadt Coesfeld empfohlen, die südlich der Umgehungsstraße im Zuge der B 525 gelegenen Bauflächen ebenso wie das Gewerbegebiet Lette grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe zu sperren, um eine sinnvolle Gliederung der gewerblichen Bauflächen vorzunehmen. Auch unter dem Aspekt der Verkehrsanbindung und der mit dem Wirtschaftsverkehr korrespondierenden Emissionsbelastungen erscheint es sinnvoll, die peripher gelegenen gewerblichen Bauflächen nicht durch Einzelhandelsbetriebe, speziell großflächige Betriebsformen, zu belegen. Auch aus Gründen der Synergieeffekte ist vorzuschlagen, Einzelhandelsbetriebe auf den innenstadtnäheren Bereich der gewerblichen Bauflächen zu beschränken, um den Kundenstrom näher an das innerstädtische Versorgungszentrum heranzuführen und damit zu einer Stabilisierung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen beizutragen.

Unter bauplanungsrechtlichen Aspekten ist ergänzend anzuführen, dass die vorgeschlagene Überplanung bestehender Bebauungspläne selbstverständlich den Bestandsschutz bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe einschließt, so dass nicht in bestehende bzw. ausgeübte Baurechte eingegriffen wird. Im Einzelnen ist zu prüfen, ob die zur Diskussion stehende Überplanung der gewerblichen Bauflächen entschädigungsrechtlichen Folgen nach sich zieht.