

## 6.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen oder den Einzelstandorten des Einzelhandels besteht in Coesfeld eine Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieses Standorts Kapitel 4.7). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für diesen Sonderstandort grundsätzlich sowie im einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zum ergänzenden Sonderstandort

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Sonderstandorts verbunden.

Der Sonderstandort ist in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Er dient der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem er Einzelhandelsbetriebe aufnimmt,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt oder im Nahversorgungszentrum Lette räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten am Sonderstandort also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung eines solchen Sonderstandorts und die nähere planerische Befassung mit diesem trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- dessen Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- er durch Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen wird,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung des Sonderstandorts vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, das von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesonde-

re den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Coesfeld wird aufgrund der vorgenannten Aspekte ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll: der Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße.

Der empfohlene Sonderstandort sollte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 6.6) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

**Tabelle 20: Empfohlene gesamtstädtische Standortprioritäten für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel**

großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. primär am dafür empfohlenen Sonderstandort,</li> <li>2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum, vorwiegend im Ergänzungsbereich (hier bei Nachnutzungen/ Umstrukturierungen von Bestandsbetrieben),</li> <li>3. in stadtplanerisch begründeten Ausnahmen ggf. an weiteren Standorten (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV), sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. primär gebündelt am dafür empfohlenen Sonderstandort,</li> <li>2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum, vorwiegend im Ergänzungsbereich (hier bei Nachnutzungen/ Umstrukturierungen von Bestandsbetrieben),</li> <li>3. nachrangig ggf. auch an weiteren Standorten im Stadtgebiet, sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.</li> </ol>

Quelle: eigene Darstellung

Auch Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevantem Sortiment trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Die obige Tabelle enthält daher den Hinweis, ergänzend zu Ansiedlungen am Sonderstandort stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch im Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

### **6.3.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße**

Der Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße ist gemessen an der Verkaufsfläche nach dem Innenstadtzentrum die größte Einzelhandelsagglomeration in Coesfeld. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

#### **Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung**

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zum Nahversorgungszentrum Lette. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden.

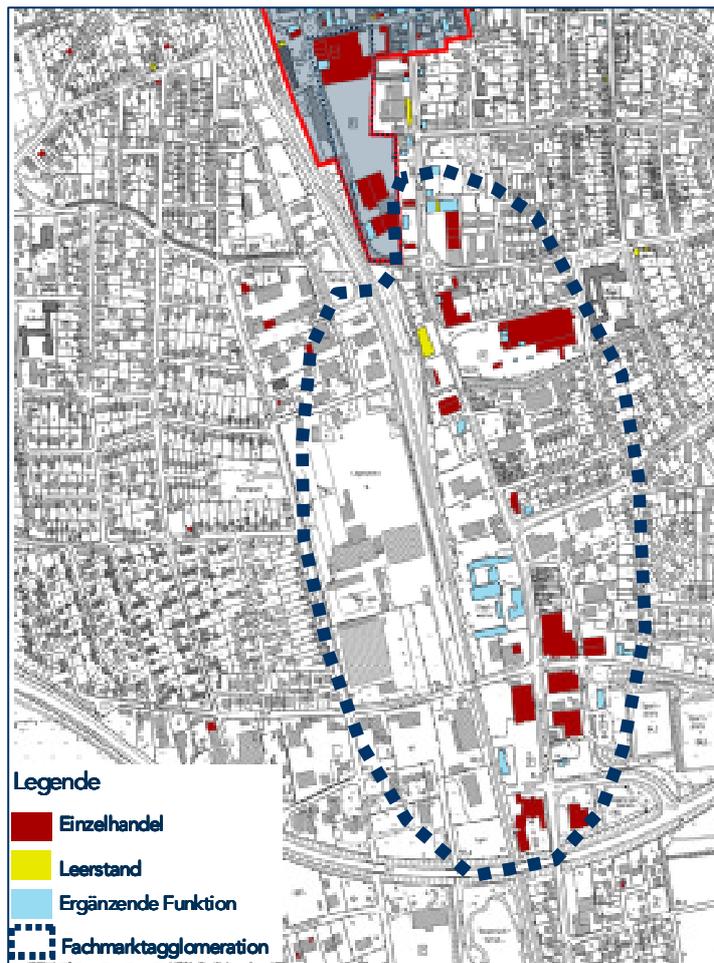
Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum und untergeordnet im Nahversorgungszentrum Lette stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig überwiegend in den bislang unterversorgten Bereichen Coesfelds (siehe Kapitel 4.6) sowie in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.6). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

## Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

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.

**Abbildung 72: Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03+04/2010; Kartengrundlage Stadt Coesfeld

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Im Rahmen dessen sollte eine bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestands erfolgen, um den Bestandsschutz der bereits ansässigen Betriebe zu gewährleisten. Eine Ausweitung des Sonderstandorts südlich der Bundesstraße sollte definitiv

vermieden werden. Die Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

**Tabelle 21: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße**

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauplanungsrechtliche Absicherung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Primäre Funktion: Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort und entsprechendem Ausschluss jenseits dieser Zielstandorte</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ insofern auch bauplanungsrechtlicher Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße unter Anwendung der Leitsätze sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flankierend: Wahrung der Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbebetriebe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung des Preisdrucks auf die benachbarten Areale durch deutliche räumliche Begrenzung der Einzelhandelsareale, etwa in Form eines städtebaulichen Konzepts und insbesondere durch Bauleitplanung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

## 6.4 Empfehlungen für den Standort des Möbelhauses Boer

Bislang ohne konzeptionelle Aussagen belegt ist der Standort des Möbelhauses Boer. Das Möbelhaus ist ein wichtiger Anbieter im städtischen Gefüge. Das Möbelhaus liegt im Gewerbegebiet südlich der B525 in nicht integrierter Lage, außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

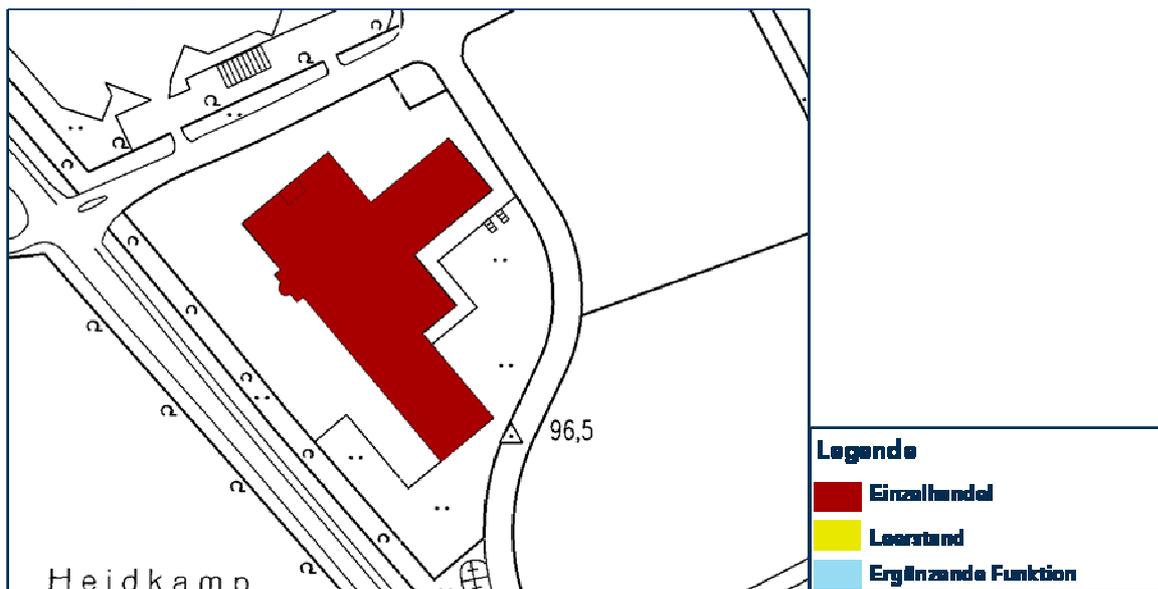
Aktuell besteht von Seiten des Betreibers eine Anfrage, die Verkaufsfläche zu erweitern, wobei auch der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente erhöht werden soll.

Grundsätzlich ist eine Erweiterung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (u. a. Möbel) zu empfehlen, so dass das Möbelhaus auch zukünftig wirtschaftlich agieren kann und so im Bestand gesichert wird. Die Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente ist

gutachterlicherseits jedoch nicht zu empfehlen. Aufgrund der aktuell bereits vorhandenen, sehr umfangreichen, Verkaufsflächenanteile der zentrenrelevanten Randsortimente sowie des begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sollte keine weitere Ausdehnung des zentrenrelevanten Randsortiments erfolgen, um insbesondere die definierten Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Um dies zu erreichen, sollte eine bauplanungsrechtliche Absicherung erfolgen, indem der Bebauungsplan an die Ziele dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst wird.

**Abbildung 73: Möbel Boer**



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld

## Grundsätze der landesplanerischen Normen

Am Standort des Möbelhauses Boer ist eine Ausweitung der nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente in Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß § 24 a Abs. 3 LEPro nur dann grundsatzkonform, wenn die Konformität mit dem Regionalplan hergestellt wird. Aktuell liegt der Standort des Möbelhauses außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs, im Bereich für Gewerbe und Industrie. Daher ist eine Umsetzung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung mit der Bezirksregierung abzustimmen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht von § 11 Abs. 3 BauNVO und somit durch die landesplanerischen Normen erfasst werden, sind hiervon nicht betroffen und können daher im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugelassen werden.