

# Konzept <sup>07/2023</sup>

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts  
für die Stadt Coesfeld



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Führer Stadtplaner GmbH**  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826

### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Coesfeld**  
**Fachbereich Planung, Bauordnung,  
Verkehr**  
**Team Stadtplanung**  
Markt 8  
48653 Coesfeld

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Führer**  
**Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.**  
**Katharina Ruhr, M. Sc.**  
**Silja Beste, B. Sc.**  
Dortmund, den 19.07.2023

## FOTONACHWEIS

**Titelseite**  
Stadt + Handel

## BESCHLUSSFASSUNG

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>15</b>
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	23
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	26
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	28
4.5	Bewertung der Entwicklung seit 2011	34
4.6	Städtebauliche Analyse	35
4.7	Nahversorgungsanalyse	45
4.8	Sonderstandortanalyse	49
4.9	Zwischenfazit	49
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>54</b>
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Coesfeld	54
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für die Stadt Coesfeld	55
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept für Coesfeld</b>	<b>66</b>
6.1	Zentrenkonzept	66
6.2	Nahversorgungskonzept	88
6.3	Sonderstandortkonzept	94
6.4	Sortimentsliste	97
6.5	Steuerungsleitsätze	102
<b>7</b>	<b>Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen</b>	<b>108</b>
<b>8</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>113</b>

Die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Coesfeld haben sich seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2011 stark verändert, da sie bundesweiten Trends unterliegen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebsarten und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Mittelstädten wie Coesfeld insbesondere in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte sowie zunehmenden Leerständen auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite. Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Diese aktuellen Transformationsprozesse sind insbesondere in der Innenstadt von Coesfeld deutlich zu erkennen. Um die Frage beantworten zu können, wie das Innenstadtzentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt Coesfeld gesichert und weiterentwickelt werden kann, wurde im Jahr 2022 der Anstoßprozess für die Etablierung eines Zentrenmanagements durchgeführt. Dieser zeigt eine Innenstadtstrategie für die Zukunft der Coesfelder Innenstadt mitsamt eines passgenauen Handlungskonzeptes auf. Während aus dem Anstoßprozess im Ergebnis aktivierende Maßnahmen zur Fortentwicklung der Innenstadt hervorgegangen sind, bedarf es zudem eines konsistenten und aktuellen Steuerungskonzeptes für die Fortentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandels. Daher wird neben der Innenstadtstrategie mit Fokus auf das Innenstadtzentrum, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld aus dem Jahr 2011 (EHK Coesfeld 2011) fortgeschrieben – nicht nur, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt räumlich und funktional zu steuern, sondern auch um Einzelhandelsentwicklungen im gesamten Stadtgebiet zielgerichtet an sinnvolle Standorte zu lenken. Erst aus dem Zusammenspiel aktivierender und steuernder Maßnahmen, kann eine größtmögliche Wirkung für den Einzelhandel in Coesfeld entfaltet werden.

Ebenso wichtig wie die Stärkung des Innenstadtzentrums ist auch eine Weiterentwicklung und Sicherung von Nahversorgungszentren und -standorten, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Das vorliegende Konzept spezifiziert daher Positivräume für Nahversorgungsstrukturen, um vor dem Hintergrund einer wohnortnahen Versorgung eine angemessene Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen.

Angesichts der Zielstellung der Innenstadtstärkung, der Sicherung ausgewogener Nahversorgungsstrukturen sowie der beschriebenen Dynamik im Einzelhandel, sieht die Stadt Coesfeld die Notwendigkeit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nach mittlerweile 12 Jahren fortzuschreiben, um die Entwicklung einer gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf Basis einer entsprechend tragfähigen, städtebaulich-funktional ausgewogenen sowie schließlich

rechtssicheren Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch auch die Vitalität und Attraktivität gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption – insbesondere mit dem Nahversorgungskonzept – eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden im vorliegenden Konzept folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen und unter Berücksichtigung des Regionalplans Münsterland
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelsituation in Coesfeld inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Coesfeld unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Coesfeld
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Coesfeld
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung des Innenstadtzentrums Coesfeld und weiterer zentraler Versorgungsbereiche inkl. Darstellung der zukünftigen Entwicklungsperspektive mit Empfehlungen zur Stärkung dieser Standortbereiche
- Überprüfung der Nahversorgungsstrukturen und entsprechende Empfehlungen zur Stärkung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in Coesfeld
- Einschätzung der Versorgungsfunktion von Nahversorgern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Formulierung von Empfehlungen für die Weiterentwicklung solcher Standortbereiche
- Überprüfung der Coesfelder Sortimentsliste unter Berücksichtigung aktueller Einzelhandelsentwicklungen sowie der Rechtsprechung
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Coesfeld zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen zwischen dem Gutachterbüro Stadt + Handel und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in einem begleitenden Arbeitskreis und einer Öffentlichkeitsveranstaltung erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess

sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Coesfeld Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.<sup>1</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>2</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

<sup>1</sup> vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

<sup>2</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Coesfeld wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coesfeld Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

**[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

### Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Coesfeld relevante Regionalplan Münsterland wurde am 7. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan durch einen Sachlichen Teilplan Energie und seit 24.10.2018 durch einen Sachlichen Teilplan Kalkstein erweitert. Der Regionalplan enthält folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen sind:

- **[10.1 G]** „Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“
- **[10.2 G]** „Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“
- **[10.3 G]** „Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen)

zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.“

- **[10.4 G]** „Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.“
- **[4.1 Z]** „Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.“
- **[4.2 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“
- **[4.3 Z]** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“
- **[10.1 Z]** „Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen“
- **[10.2 Z]** „Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“
- **[10.3 Z]** „Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[12. G]** „In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

- **[14.4 Z]** „Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.“
- **[14.5 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Region Münsterland und somit in der Stadt Coesfeld sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene Erarbeitungsschritte erforderlich. In die einzelnen Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Bestandserhebung

Im September 2022 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Coesfeld durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Planungsrechtlich gesicherte Einzelhandelsvorhaben werden im Rahmen des Konzeptes als Bestand mitberücksichtigt. Zu den berücksichtigten Planvorhaben zählt:

- Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Rekener Straße mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Geneh-

migungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhaber erfolgt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

### Städtebauliche Analyse

Für den zentralen Versorgungsbereich und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (s. dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse konnte auf Ergebnisse der Innenstadtstrategie im Rahmen des Anstoßprozesses für ein Zentrenmanagement zurückgegriffen werden.

### Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2022 <sup>4</sup>	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
<b>Sekundär- statistische Analysen</b>	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2022	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>4</sup> Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten und planungsrechtlich absehbar waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden.

# 4

# Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts relevanten Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Coesfeld. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Coesfeld als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>5</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>6</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich

<sup>5</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>6</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>7</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv.

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist derzeit von eher geringen Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel auszugehen. Im Gegensatz dazu sind in den innenstadtrelevanten Warengruppen bereits heute schon hohe Umsatzanteile in den Online-Handel abgeflossen. Prognosen sehen dabei in ausgewählten Warengruppen (insb. Bekleidung, Schuhe) in den nächsten fünf Jahren Umsatzanteile von mehr als einem Drittel bis zu der Hälfte der Umsätze in den Online-Handel abfließen. Ebenfalls ist die Sharing-Affinität in den nicht verbrauchbaren Warengruppen höher, wobei sich dies insbesondere im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik im Bereich des Musik- und Video-streamings zeigt.

Insbesondere die Innenstadtzentren von Mittelzentren befinden sich deshalb in stärkerer Konkurrenz zum Online-Handel. Im Gegensatz zu den Grundzentren weisen sie hohe Angebote in stark vom Online-Handel betroffenen Warengruppen auf (u. a. Bekleidung, Schuhe, Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Im Vergleich zu Großstädten verfügen Mittelzentren allerdings nicht im gleichen Maße über wirksame Wettbewerbsvorteile, wie z. B. eine starke Erlebnisorientierung bzw. hohe Kopplungseffekte. Umso wichtiger ist daher vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie.

---

<sup>7</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).



**Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

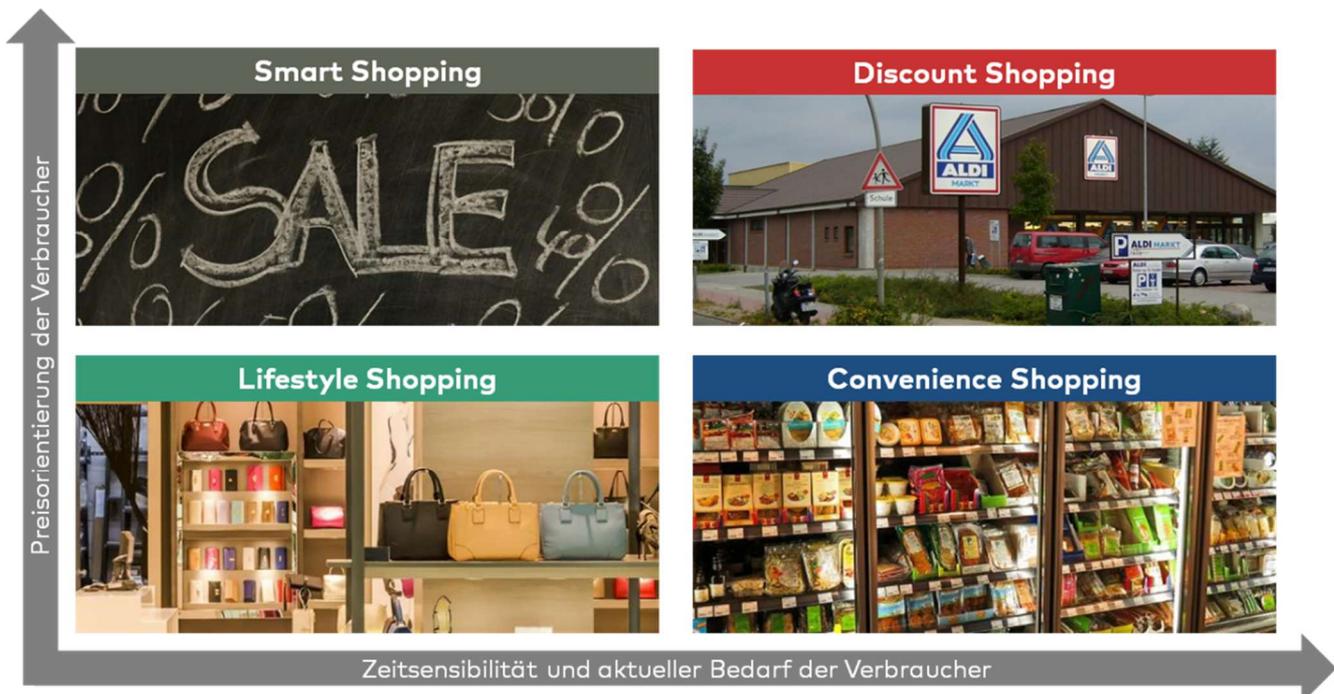
Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Insbesondere für Mittelstädte besteht aber die Gefahr, zwischen dem vielfältigen, spezialisierten und emotional aufgeladenem Angebot in Großstädten und der pragmatisch-räumlichen Nähe grundlegender Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Kleinstädten aufgerieben zu werden. Zielgruppenorientierte attraktive Konsum- und Erlebniswelten in Shopping-Centern einerseits und ein breites preis-sensibles Warenangebot in großen Fachmarktzentren andererseits verstärken die Wettbewerbsintensität deutlich.

**Individualmobilität der Konsumenten:** Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsument\*innen nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (s. Abbildung 3).



**Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Die Entwicklungsdynamik konzentriert sich auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, KiK, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

In Mittelstädten sind in den Innenstädten zum Teil qualitativ höherwertige Angebote vorzufinden, welche sich jedoch z. T. auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beschränken. Neben den qualitativ höherwertigen Angebotsstrukturen fungieren discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte, Bekleidungsfachmärkte mit Discount-Charakter) als Ankerbetriebe. Ein klarer Zielgruppenfokus ist oftmals nicht mehr gegeben. Bei eingeschränkter Warenvelfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung stehen zudem nachgeordnete zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr oder nur nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein möglicher Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse.

## 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Dies betrifft auch kleinere Gemeinden und Ortszentren. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmittel Einzelhandel (s. Abbildung 4). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

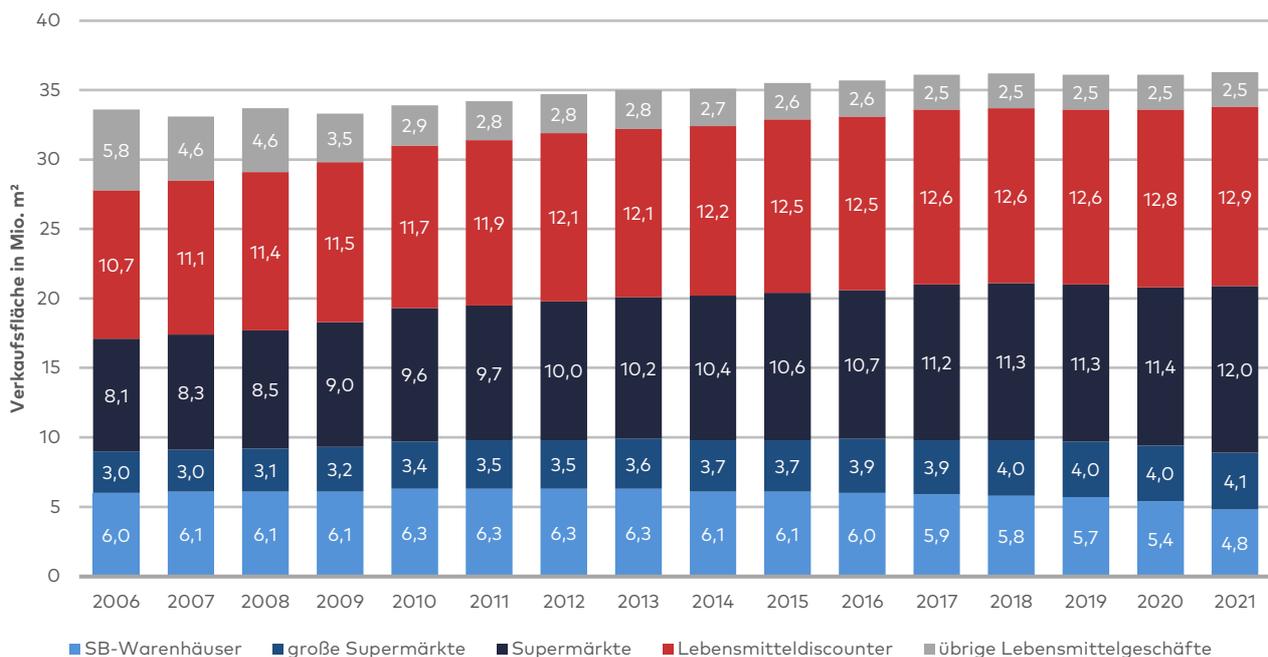


Abbildung 4: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

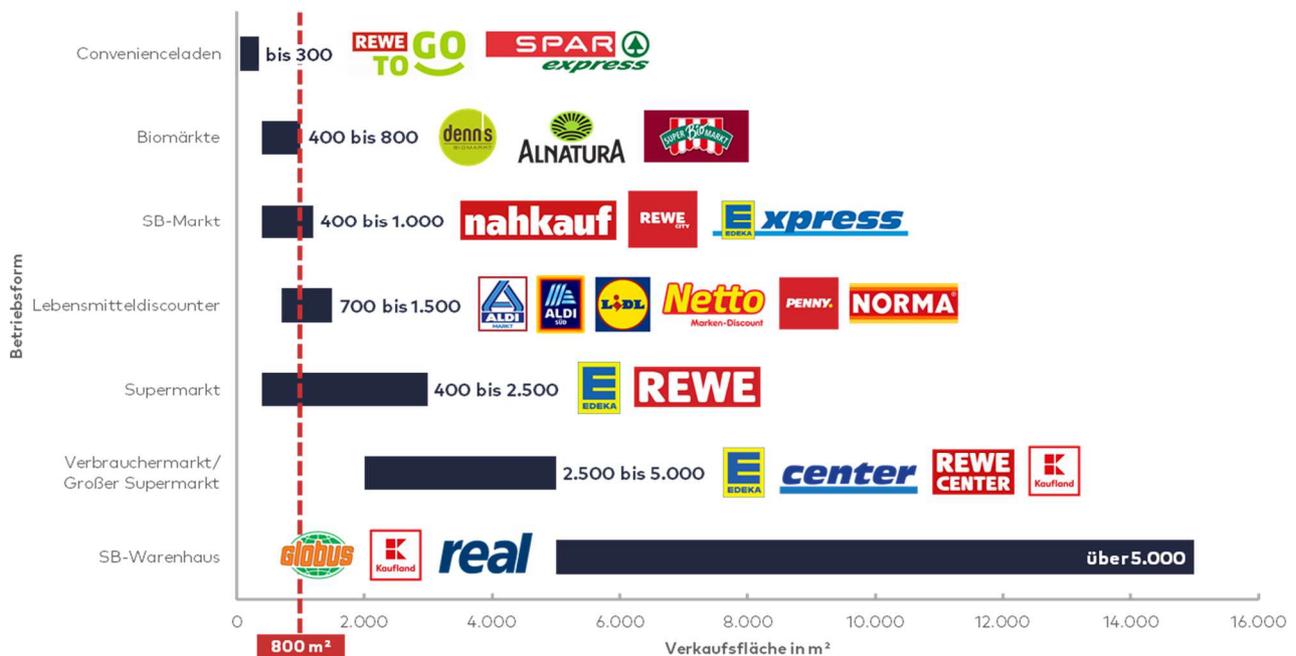
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Mittelstädte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>8</sup> Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, sind diese Entwicklungen in Mittelstädten

<sup>8</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 804 m<sup>2</sup> (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 1.245 m<sup>2</sup> (+17 %).

aufgrund geringerer Passantenfrequenzen aktuell noch nicht zu realisieren. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen (s. Abbildung 5).



**Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

**Wandel der Betriebsformen:** Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und

für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>9</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

**Nachfolgeproblematik:** In Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau), erschweren die Situation weiter.

**Neue Handelsformen und -formate:** Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Stadtzentren größtenteils verloren. In kleineren Mittelstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK<sup>10</sup>/Hausrat/Einrichtungszubehör) oftmals wichtige Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in kleineren Mittelzentren dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mrd. Euro (rd. 12,6 % des Einzelhandelsumsatzes) (s. Abbildung 6). Im Jahr 2021 ist ein deutlicher, durch die COVID-19 Pandemie hervorgerufener, Anstieg auf 86,7 Mio. Euro zu verzeichnen gewesen (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2022 wird erneut ein Anstieg des Online-Anteils um rd. 1,6 % auf rd. 16,3 % prognostiziert. Damit läge der Nettoumsatz des Online-Handels bei rd. 98,4 Mrd. Euro und mehr als 70 Mrd. Euro höher als noch 2012. Es ist somit 2022 erneut ein deutlicher Effekt der COVID-19 Pandemie zu beobachten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist allerdings davon auszugehen, dass das

<sup>9</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2019).

<sup>10</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Wachstum des Online-Anteils, nach Ende der Pandemie ähnlich wie vor der COVID-19 Pandemie, aber auf einem deutlich höheren Ausgangsniveau ausfallen wird. Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

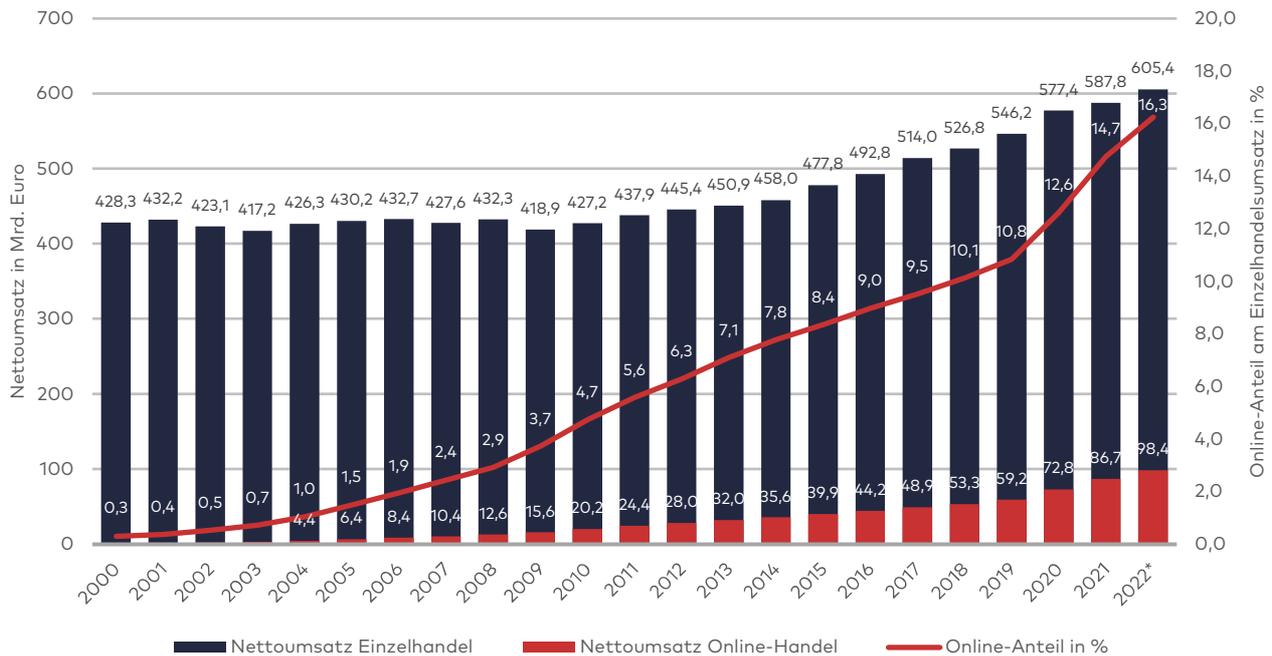


Abbildung 6: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>11</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>12</sup> (s. dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Mittelzentren wie Coesfeld, werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

## 4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine

<sup>11</sup> Unterhaltungselektronik rd. 44,0 %, Fashion & Accessoires rd. 46,5 %, Freizeit & Hobby rd. 37,3 %, Büro & Schreibwaren rd. 36,9 %, Schmuck & Uhren rd. 26,5 %, Wohnen & Einrichten rd. 22,3 % Gesundheit & Wellness rd. 18,4 %, Heimwerken & Garten rd. 8,6 %, Waren des täglichen Bedarfs rd. 4,1 % (vgl. HDE/IFH 2022).

<sup>12</sup> Vgl. HDE/IFH 2020.

Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.4.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

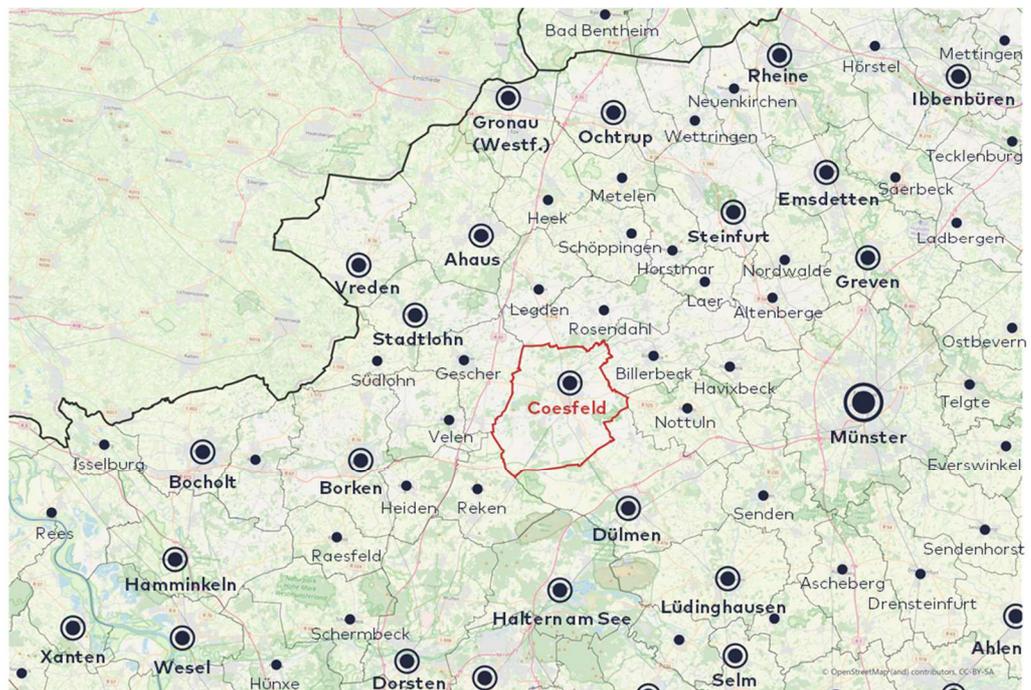
### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Dülmen (20 min)  
 Ahaus (30 min)  
 Stadtlohn (30 min)  
 Borken (35 min)  
 Gronau (40 min)  
 Vreden (40 min)  
 Lüdinghausen (40 min)  
 Herne (45 min)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Münster (45 min)  
 Bochum (55 min)  
 Dortmund (60 min)  
 Essen (60 min)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
  - Kommunen
  - Bundesland
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Grundzentrum



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	37.723
Relative Einwohnerentwicklung bis 2028	- 0,84 %

## Einwohner nach Stadtteilen

Coesfeld (Hauptort)	32.135 (85 %)
Lette	5.588 (15 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über A 43, sowie B 474 in Nord-Süd-Richtung und B 525 in Ost-West-Richtung
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das überregionale Schienennetz (u. a. Münster, Dortmund und Enschede)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Coesfeld (Stand: 30.06.202); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Coesfeld im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Coesfeld dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Coesfeld und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Coesfeld**

Stadt Coesfeld	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	18.860	18.970	20.454	8,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	15.628	15.708	15.990	2,3 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	11.566 (61 %)	11.655 (61 %)	12.834 (63 %)	11,0 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	8.343 (53 %)	8.399 (53 %)	8.403 (53 %)	0,7 %
Pendlersaldo	3.223	3.256	4.431	+1.208

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreis Coesfelds**

Kreis Coesfeld	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	70.528	71.467	73.110	3,7 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	90.725	91.436	92.894	2,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Arbeitsort Coesfeld als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Coesfeld verzeichneten im Zeitverlauf eine positive Entwicklung. Dabei ist der Bedeutungszuwachs Coesfelds als Arbeitsort stärker ausgeprägt. Auch ein Vergleich mit der Entwicklung im Kreis Coesfeld verdeutlicht, die zunehmende Bedeutung der Stadt Coesfeld als Arbeitsort.

Die Bedeutung Coesfelds als Arbeitsort wird zudem durch ein positives Pendlersaldo verdeutlicht, welches ebenfalls im Betrachtungszeitraum gestiegen ist. Aufgrund der vorgenannten Dynamik sind im Ergebnis deutliche Impulse für die Nachfrage des Einzelhandels in Coesfeld anzunehmen.

#### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Coesfeld beträgt rd. 275,8 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.311 Euro je Einwohner. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt mit 2.981 Euro je

Einwohner den größten Anteil der Kaufkraft (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

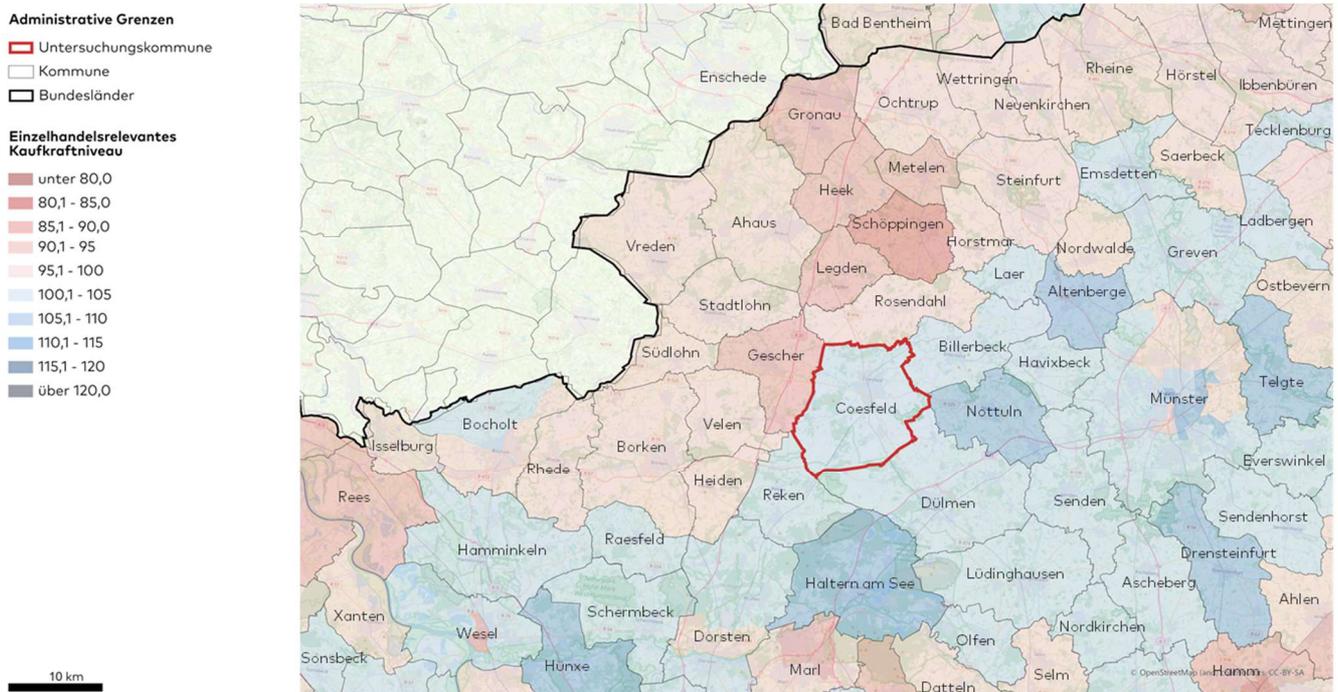
Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	112,5	2.981
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	19,0	504
Blumen, zoologischer Bedarf	5,0	134
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	8,4	222
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>144,9</b>	<b>3.842</b>
Bekleidung	20,6	546
Schuhe/Lederwaren	5,6	149
Pflanzen/Gartenbedarf	5,7	151
Baumarktsortiment i. e. S.	19,9	527
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	4,4	116
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	5,9	156
Sportartikel/Fahrräder/Camping	8,5	226
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>70,6</b>	<b>1.871</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	6,5	172
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2,8	73
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2,7	71
Möbel	15,1	399
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	9,2	243
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	18,8	498
Uhren/Schmuck	2,8	75
Sonstiges	2,5	66
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>60,3</b>	<b>1.599</b>
<b>Gesamt</b>	<b>275,8</b>	<b>7.311</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>13</sup> von Coesfeld liegt mit rd. 101 geringfügig über dem Bundesdurchschnitt. Der Durchschnitt Nordrhein-Westfalens

<sup>13</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

liegt mit rd. 99 leicht unter dem Bundesdurchschnitt, sodass die Stadt Coesfeld im Landesvergleich leicht überdurchschnittlich aufgestellt ist. Während die im Norden und Westen angrenzenden Kommunen überwiegend über ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen, liegen die südlichen und östlichen Kommunen leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts (s. Abbildung 7). Damit kann in der Zusammenschau für den Einzelhandel in Coesfeld von geringfügigen positiven Impulsen ausgegangen werden.



**Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Coesfeld und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2021; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

#### 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (09/2022)<sup>14</sup> insgesamt 240 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beläuft sich auf rd. 122.200 m<sup>2</sup> VKF (s. Tabelle 5). Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,24 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Stadt Coesfeld deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 1,51 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Die hohe Verkaufsflächenausstattung lässt sich insbesondere auf die beiden SB-Warenhäuser Kaufland und mein real<sup>15</sup> sowie mehrere großflächige Anbieter in der Warengruppe Möbel mit u. a. Möbel Boer, welcher allein eine Verkaufsfläche von rd. 17.000 m<sup>2</sup> aufweist, zurückführen.

<sup>14</sup> Inkl. planungsrechtlich gesichertem Vorhaben Lidl an der Rekener Straße.

<sup>15</sup> Hinweis: Nach der Übernahme von SCP und der Umfirmierung von Sven Tischendorf zu mein real wurden die Märkte nunmehr wieder zurück an SCP verkauft (Stand: 06/2023): <https://www.24rhein.de/welt/wirtschaft/tischendorf-2023-real-aus-schliessung-zerschlagung-filialen-investor-scp-mein-real-92306137.html> und <https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/nachrichten/sb-warenhaus-real-braucht-noch-mehr-milliionen-171114>.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Coesfeld**

<b>Strukturdaten</b>	<b>Erhebung 09/2022<sup>16</sup></b>
Einwohner	37.723
Anzahl der Betriebe	240
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	122.200
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	3,24

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Stadt Coesfeld (Stand: 30.06.2022); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Angaben ohne Leerstände.

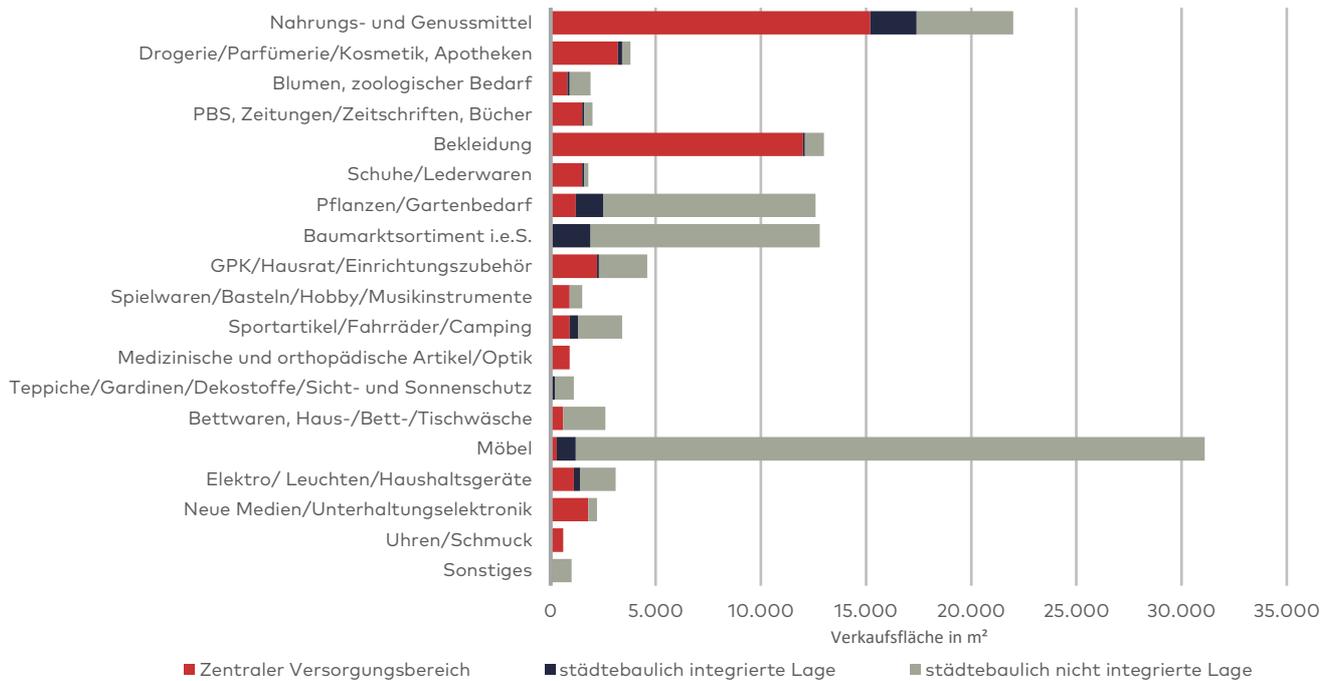
Die untenstehende Abbildung 8 verdeutlicht die Verteilung des Einzelhandels im Coesfelder Stadtgebiet nach Warengruppe und Lagebereich. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Coesfeld sehr heterogen auf die verschiedenen Warengruppen verteilt sind. Im Hinblick auf die Lagen der Verkaufsflächen zeigt sich, dass der größte Anteil der Verkaufsfläche mit rd. 57 % in städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt ist. Auf die zentralen Versorgungsbereiche entfallen rd. 37 % der Verkaufsflächen in Coesfeld. Nachgeordnet folgen sonstige städtebaulich integrierte Lagen mit rd. 6 % der Verkaufsfläche.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist anhand der Verortung der Verkaufsflächen ein hoher Anteil räumlich integrierter Nahversorgungsangebote festzustellen (rd. 79 %). Hohe Verkaufsflächenanteile sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik auch in den zentralen Versorgungsbereichen (rd. 69 % bzw. rd. 83) feststellbar.

Im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente ist in Coesfeld im Sortiment Bekleidung nahezu der gesamte Anteil der Verkaufsfläche (rd. 92 %) und im Sortiment Schuhe/Lederwaren ebenfalls ein Großteil der Verkaufsfläche (rd. 83) in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Hingegen ist im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör die Verkaufsfläche jeweils zu rd. 50 % auf zentrale Versorgungsbereiche sowie städtebaulich nicht integrierte Lagen aufgeteilt. Diese Verortung in nicht integrierten Lagen ist insbesondere auf die vorhandenen Möbelmärkte in diesen Lagen mit entsprechendem Randsortiment zurückzuführen.

Prägnante Angebotsstrukturen bestehen darüber hinaus vor allem in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel, was auf entsprechende großflächige Bestandsstrukturen im Coesfelder Stadtgebiet zurückzuführen ist (u. a. Baumschule Gottschling, Hagebaumarkt und Möbel Boer). Diese Sortimente sind dabei überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.

<sup>16</sup> inkl. planungsrechtlich gesicherten Vorhaben.



**Abbildung 8: Einzelhandelsbestand in Coesfeld nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Coesfeld 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Coesfeld bezüglich der gesamtstädtischen Verkaufsfläche überdurchschnittlich ausgeprägt ist. Das Angebot in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente ist allerdings verhältnismäßig schwach ausgeprägt.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>17</sup> im Einzelhandel der Stadt Coesfeld basiert auf allgemein und für die Stadt Coesfeld spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzel-

<sup>17</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

handelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).

- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Coesfeld beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Parameter ist ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 343,0 Mio. Euro brutto je Jahr anzunehmen. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 275,8 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>18</sup> von rd. 124 %. Wie bei der Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppe, stellen sich auch die sortimentspezifischen Zentralitäten differenziert dar (s. Tabelle 6). Bestehende Kaufkraftabflüsse bedingen sich insbesondere durch einen Kaufkraftabfluss in den Online-Handel, der je nach Sortimentsgruppe deutlich unterschiedlich stark ausgeprägt ist (s. dazu Kapitel 4.1.2).

---

<sup>18</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

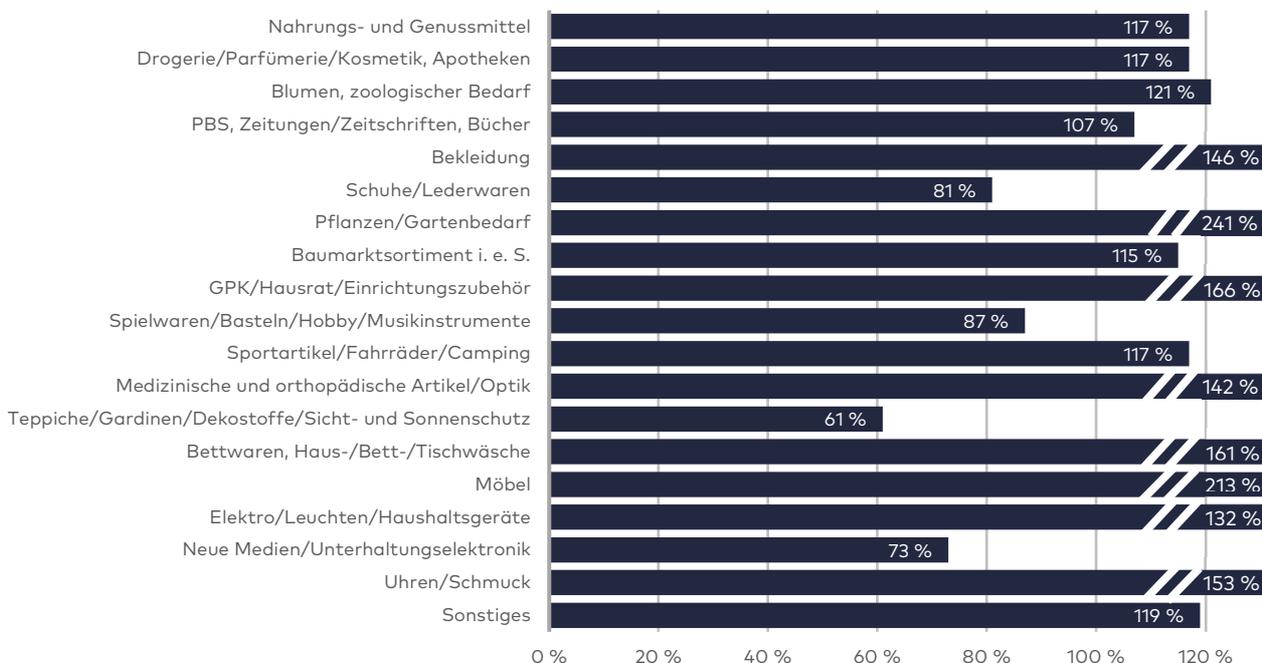
**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Coesfeld**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	21.900	131,6	112,5	117 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.900	22,3	19,0	117 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.800	6,1	5,0	121 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.100	9,0	8,4	107 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>29.700</b>	<b>168,9</b>	<b>144,9</b>	<b>117 %</b>
Bekleidung	13.000	30,1	20,6	146 %
Schuhe/Lederwaren	1.800	4,5	5,6	81 %
Pflanzen/Gartenbedarf	12.700	13,8	5,7	241 %
Baumarktsortiment i. e. S.	12.900	22,9	19,9	115 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	4.600	7,3	4,4	166 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	1.500	5,1	5,9	87 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	3.400	10,0	8,5	117 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>49.900</b>	<b>93,6</b>	<b>70,6</b>	<b>133 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	900	9,2	6,5	142 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.100	1,7	2,8	61 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	2.700	4,3	2,7	161 %
Möbel	31.100	32,1	15,1	213 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	3.100	12,1	9,2	132 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	2.100	13,7	18,8	73 %
Uhren/Schmuck	600	4,3	2,8	153 %
Sonstiges	1.000	3,0	2,5	119 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>42.600</b>	<b>80,5</b>	<b>60,3</b>	<b>133 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>122.200</b>	<b>343,0</b>	<b>275,8</b>	<b>124 %</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In nahezu allen Warengruppen können in Coesfeld Kaufkraftzuflüsse aus dem Umfeld ins Stadtgebiet festgestellt werden. Diese sind einerseits auf die Angebotsstrukturen in Coesfeld und andererseits auf das positive Pendlersaldo und damit einhergehenden Einkäufen von Einpendlern am Arbeitsort zurückzuführen. Am stärksten sind die Zuflüsse in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel mit einer Zentralität von rd. 241 % bzw. rd. 213 % (s. Abbildung 9) ausge-

prägt. In den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von 117 % ebenfalls ein deutlicher Kaufkraftzufluss festzustellen. Die niedrigste Zentralität mit rd. 107 % weist hier das Sortiment PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher auf. Dieses Sortiment verfügt allerdings über eine hohe Online-Affinität, sodass vermehrt Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel verzeichnet werden. Die Versorgungsfunktion der Stadt Coesfeld im Bereich des kurzfristigen Bedarfs entspricht in der Zusammenschau dem mittelzentralem Versorgungsauftrag.



**Abbildung 9: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Coesfeld**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich gibt es in Summe die stärksten Kaufkraftzuflüsse ins Coesfelder Stadtgebiet. Durch das umfangreiche Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich mit den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (insbesondere Icking's Paradies u. a. und zwei Baumschulen) und Bekleidung (u. a. Mode Heckmann) werden große Kaufkraftanteile aus dem Umland in Coesfeld gebunden. Hinzu kommt ein breites Angebot in den weiteren Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, welches ebenfalls dazu beiträgt, dass die Zentralität für den gesamten mittelfristigen Bedarfsbereich bei rd. 133 % liegt. Die beiden Sortimente Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sind hier die einzigen Sortimente, welche Kaufkraftabflüsse ins Coesfelder Umland und v. a. in den Online-Handel verzeichnen mit Zentralitäten von rd. 81 % bzw. rd. 87 %.

Der langfristige Bedarfsbereich weist ebenfalls in Summe eine Zentralität von rd. 133 % auf, was Kaufkraftzuflüsse nach Coesfeld verdeutlicht. Mit Ausnahme der Sortimente Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz und Neue Medien/Unterhaltungselektronik können rechnerische Kaufkraftzuflüsse von mindestens rd. 19 % festgestellt werden.

Aufgrund der bereits hohen Zentralitätswerte und den steigenden Anteilen des Online-Handels ist davon auszugehen, dass sich aus versorgungstruktureller

Perspektive lediglich geringfügige Entwicklungspotenziale für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen ergeben. Umso entscheidender wird daher die städtebauliche Eignung eines möglichen Standortes. Darauf wird in Kapitel 5.2 im Zuge der Betrachtung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven im Detail eingegangen.

#### 4.5 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2011

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum EHK Coesfeld 2011 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten verglichen (s. Tabelle 7).

- Die Einwohnerzahl der Stadt Coesfeld ist in den letzten Jahren geringfügig (rd. 2,2 %) gestiegen.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 83 Betriebe (rd. 25,7 %) gesunken. Der Rückgang der Betriebszahl ist zu relativieren, da bundesweit ein Rückgang der Betriebszahlen feststellbar ist, welcher insbesondere auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und die Corona-Pandemie zurückzuführen ist.
- Gleichzeitig ergab die Erfassung der Gesamtverkaufsfläche einen Anstieg um rd. 3,3 %, von rd. 118.300 m<sup>2</sup> VKF auf rd. 122.200 m<sup>2</sup> VKF. Die Zunahme der Verkaufsfläche ist durch Ansiedlung neuer Betriebe u. a. K+K an der Daruper Straße sowie Verkaufsflächenerweiterungen einiger Betriebe, wie z. B. Edeka in Lette, Edeka-Center an der Borkener Straße oder Aldi Nord an der Hansestraße, zu erklären.
- Im Zeitraum von 2011 bis 2022 sind die Verbrauchsausgaben pro Kopf von 5.120 € auf 7.311 € gestiegen. Die Kaufkraft ist in diesem Zeitraum aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung von 188,9 Mio. Euro auf 275,8 Mio. Euro und somit um rd. 46 % angestiegen. Zeitgleich sank das Kaufkraftniveau geringfügig von 102 auf 101.
- Der Einzelhandelsumsatz ist im Zeitverlauf von rd. 278,3 Mio. Euro auf rd. 343,0 Mio. Euro gestiegen, was einer Steigerung von rd. +23,3 % entspricht.
- Dem Einzelhandel in Coesfeld gelingt es weiterhin (rechnerisch) die gesamte Kaufkraft der Stadt abzuschöpfen und noch Kaufkraft aus dem Umland zu binden. Allerdings ist die Einzelhandelszentralität seit 2011 um rd. 23 % auf nun rd. 124 % gesunken. Dies ist mit einer stärkeren Konkurrenzsituation durch den Online-Handel und Oberzentren, aber auch Einzelhandelsansiedlungen in den umliegenden Kommunen und Mittelzentren zu erklären. Insgesamt ist ein deutlicher Rückgang der Zentralität um rd. 23 % zu verzeichnen, dieser ist allerdings vor dem Hintergrund des Betrachtungszeitraum von über zehn Jahren zu relativieren, da die Wettbewerbsintensität zum Online-Handel im gleichen Zeitraum eine entsprechend hohe Dynamik entfaltet hat.

**Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	2011	2022	Entwicklung	
Einwohner	36.900	37.723	+2,23 %	
Anzahl Betriebe	323	240	-25,70 %	
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	118.300	122.200	+3,30 %	
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	3,21	3,24	0,03	
Kaufkraft in Mio. Euro	188,9	275,8	+46,00 %	
Kaufkraftniveau	102	101	-1	
Umsatz in Mio. Euro	278,3	343,0	+23,25 %	
Zentralität	147 %	124 %	-23 %	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022, Einwohner: Stadt Coesfeld (Stand: 30.06.2022), IFH Retail Consultants GmbH 2022, EHK Coesfeld 2011; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

## 4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen des EHK Coesfeld 2011 wurden mit dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Lette zwei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet identifiziert. Das Nahversorgungszentrum Lette wurde im Rahmen eines Teilkonzeptes zur Nahversorgungssituation in Lette 2015 fortgeschrieben. Im Zuge einer Teilfortschreibung zur Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld im Jahr 2018 wurden die beiden Nahversorgungszentren Borkener Straße und Rekener Straße ausgewiesen. Diese vier zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Merkmale analysiert und bewertet.

# ZVB INNENSTADTZENTRUM COESFELD

## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Coesfeld

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

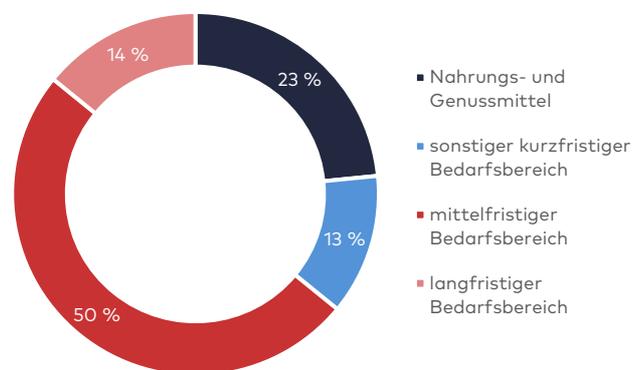
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2011
- ▭ Sonderstandort EHK 2011



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



## Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 37.723

### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	132	55 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	36.500	30 %
Anzahl der Leerstände**	30	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	211	-

## Magnetbetriebe

Kupfer Passage, Thalia, Mode Heckmann, Kaufland, Netto Marken-Discount

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB INNENSTADTZENTRUM COESFELD

### Räumliche Integration



Zentral im Kernsiedlungsbereich von Coesfeld gelegen; eingebettet in umgebende Wohnbebauung; umfasst den historisch gewachsenen Innenstadtkern innerhalb des Walls sowie weitere Einzelhandelsnutzungen insbesondere südlich des Innenstadtkerns; deutliche Ausdehnung in nord-südlicher Richtung

### Verkehrliche Erreichbarkeit



MIV-Erreichbarkeit über die B 474 und B 525 mit Zubringerstraßen ins Zentrum u.a. Dülmener Straße, Daruper Straße, Borkener Straße, Billerbecker Straße und Holtwicker Straße; zahlreiche Pkw-Stellplätze in Form von Parkhäusern, unüberdachten Parkplätzen und straßenbegleiteten Parkflächen in gesamten ZVB verteilt vorhanden; großes zusammenhängendes Netz an Fußgängerzonen-Bereich, darunter u.a. Kupferstraße, Letter Straße, Schuppenstraße, Süringstraße und Markt; Bahnhof Coesfeld im westlichen Randbereich des ZVB gelegen, mit Anbindung an das regionale Bahnnetz u. a. nach Münster, Enschede und Dortmund; weitere Bushaltestellen sichern eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV; Wallring-Anlage mit ihrer durchgehenden Rad- und Fußwegeverbindung nimmt hohe Bedeutung für den nicht-motorisierten Individualverkehr ein; Anbindung des ZVB an Radhaupttroute innerorts und Veloroute innerorts; Radabstellanlagen im öffentlichen Raum und vor den Geschäften im ZVB vorhanden

### Versorgungsfunktion



Wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und umliegende Kommunen (siehe Einzugsgebiet) im vorwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (darunter insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung); Angebotserweiterung durch ausgewählte aperiodische Sortimente (u.a. Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte); hohes Standortgewicht mit mehr als der Hälfte der Betriebe der Gesamtstadt und hohes städtebauliches und funktionales Gewicht durch breiten Nutzungsmix aus Einzelhandel, zentrenergänzenden Funktionen und Wohnen

### Einzelhandelsbesatz



Breit aufgestelltes Einzelhandelsangebot aus allen Bedarfsstufen mit Kaufland, Aldi Nord, Netto und K +K als wichtige Nahversorger mit Magnetfunktion, dazu kommen zahlreiche bekannten Filialisten insb. aus den Sortimentsbereich Bekleidung; höchste Dichte an Einzelhandelsnutzungen in der Kupferstraße, Letter Straße, Schuppenstraße, Süringstraße und am Markt; neben Filialisten verzeichnet das Innenstadtzentrum einen hohen Anteil an inhabergeführten Fachgeschäfte mit differenziertem Warenangebot in unterschiedlichen Sortimentsbereichen, insbesondere in den Nebenlagen finden sich Geschäfte mit Spezial- und Liebhabersortimenten; Leerstandsquote mit 19 % erhöht, allerdings sind einige der Leerstände bereits weitervermietet und stehen derzeit nicht auf dem Markt zur Verfügung

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Klarer Angebotsfokus im Bereich Bekleidung sowie Nahrungs- und Genussmittel, aufgrund der großflächigen Bestandsbetriebe in diesem Sortimentsbereich; ergänzendes Angebot durch weitere innenstadttypische Branchen wie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Schuhe/Lederwaren; Angebote des langfristigen Bedarfsbereich umfassen u. a. Betriebe mit den Sortimenten Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Uhren/Schmuck und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte; mehrere Ankerbetrieb vorhanden und hoher Filialisierungsgrad

### Zentrenergänzende Funktionen



Gute quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen in allen Lagen mit einem breiten Angebotsmix; wichtige Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum sind u. a. öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus oder medizinische Einrichtungen mit den Christophorus Klinken; quantitatives und qualitatives Angebot an gastronomischen Nutzungen unterdurchschnittlich

### Städtebauliche Struktur



Historisch gewachsener Stadtkern mit umgebenen Wallring; kompakte Struktur des ZVB mit kleinteiliger städtebaulicher Struktur, teilweise gebrochen durch weitläufige Plätze und großflächige Bebauung; überwiegend einheitliche Geschossigkeit der Bebauung und geschlossene Bauweise, Ausnahmen bilden der Basteiwall, Jakobiwall und Südwall durch freistehende Gebäude; Trennwirkung aufgrund der räumlichen Distanz zwischen autokundenorientierten Fachmärkten im südlichen Bereich und dem Kern des ZVB, dadurch geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Lagen; attraktive Platzsituation im Kernbereich (Markt) mit umgebender Gastronomie und Einzelhandel; überwiegend kleinteilige (Wohn-)Bebauung in der Umgebung; EHK Coesfeld 2011 untergliedert das Innenstadtzentrum in Hauptlage, Nebenlage und (funktionale) Ergänzungsbereiche mit u.a. dem Kernbereich Einzelhandel und Ergänzungsbereich Fachmarktstandort, die über unterschiedliche funktionale Ausprägungen verfügen (s. EHK Coesfeld 2011)

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Insgesamt homogene Ensemblewirkung durch Backsteinfassaden der Gebäude, welche bei älteren als auch bei Neubauten verwendet wurden; Innenstadtbereich innerhalb des Wallrings wird durch historische Strukturen als zusammenhängender Raum wahrgenommen; Qualität der Immobilien variiert zwischen hochwertigen Immobilien, historische sanierte Gebäude, Neubauten und vereinzelt Immobilien mit sichtbarem Sanierungsbedarf; Marktplatz hoher Aufenthaltsqualität durch Kunst-Wasser-Installation als Sitz- und Spielmöglichkeit; identitätstiftende Gewässer Berkel und Umflut mit Verweilmöglichkeiten; Stadtmobiliar mit unterschiedlicher Qualität; Bepflanzung und Aktion „Blumenampeln“ sorgen für Begrünung



Deutlicher Rückgang der Anzahl der Betriebe (rd. -27 %) aufgrund der Betriebsaufgabe von vielen kleinflächigen inhabergeführten Betrieben; dem gegenüber steht nur eine geringfügige Abnahme der Gesamtverkaufsfläche im ZVB (rd. -4 %) aufgrund von der gleichzeitigen Verkaufsflächenerweiterungen einiger Betriebe (u. a. Mode Heckmann, H & M, Intersport); Verdoppelung der Leerstände; Entwicklungen sind aufgrund des langen Betrachtungszeitraums und vor dem Hintergrund aktueller Rahmenbedingungen (Online-Handel, Covid-Pandemie, Krisen) zu relativieren

**Zukunftsfähigkeit (Fazit)**



**Innenstadtzentrum Coesfeld mit wichtiger Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und Kommunen im Einzugsbereich; breites Angebot in allen Bedarfsstufen mit Fokussierung auf Bekleidung; zahlreiche zentrenergänzende Funktionen u. a. mit großer Frequenzwirkung ergänzen das Einzelhandelsangebot; gastronomisches Angebot lückenhaft hinsichtlich Quantität und Qualität; insgesamt hohe städtebauliche Qualität; eingeschränkte Verknüpfung der südlichen Fachmärkte mit Kernbereich des Innenstadtzentrums**

**ZVB INNENSTADTZENTRUM COESFELD**

Dezierte Ergebnisse der städtebaulichen Analyse des Innenstadtzentrums können der Innenstadtstrategie im Rahmen des Anstoßprozesses für ein Zentrenmanagement aus dem Jahr 2022 entnommen werden. In der nachfolgenden Abbildung werden die wichtigsten Ergebnisse der Innenstadtanalyse aus der Innenstadtstrategie dargestellt.

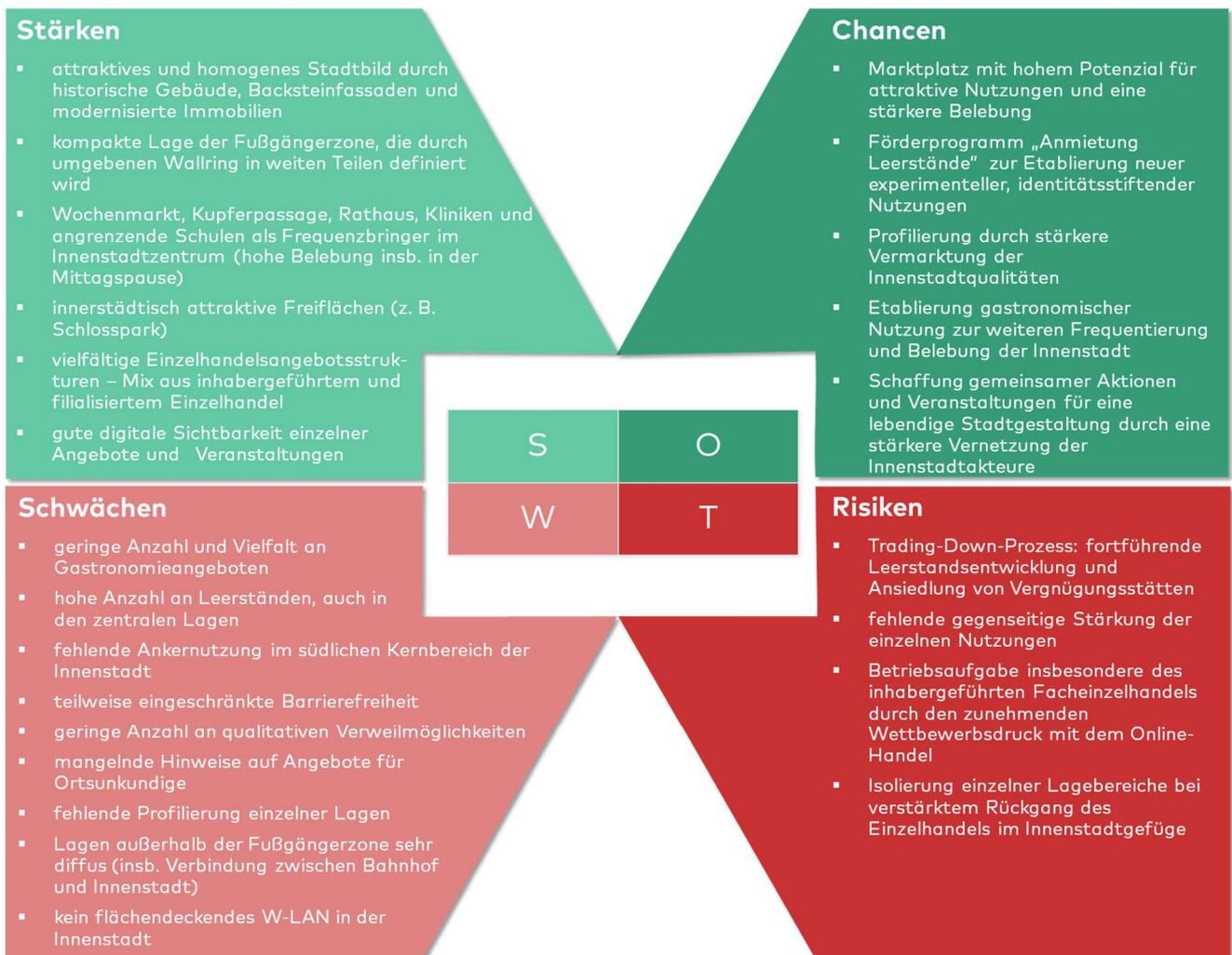


Abbildung 10: SWOT-Analyse der Coesfelder Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel im Rahmen der Innenstadtstrategie 2022.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LETTE

## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Ortsteil Lette

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

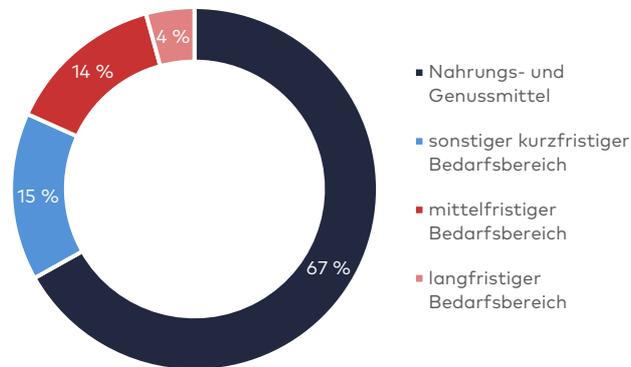
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2011



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



## Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 37.723

### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	14	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	2.100	2 %
Anzahl der Leerstände**	1	7 %
Zentrenergänzende Funktionen	20	-

## Magnetbetriebe

Edeka

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LETTE

### Räumliche Integration



Zentral im Ortsteil Lette gelegen, welcher sich südlich der Coesfelder Innenstadt befindet; eingebettet in umgebende Wohnbebauung; umfasst den historisch gewachsenen Stadtteilern mit Einzelhandelsbesatz entlang der Coesfelder Straße und den Edeka-Standort nordwestlich angrenzend an der Bruchstraße

### Verkehrliche Erreichbarkeit



B 474 als Umgehungsstraße im Osten des Stadtteils stellt Nord-Süd-Verbindung nach Coesfeld Innenstadt und Dülmen dar; Coesfelder Straße als Hauptverkehrsstraße durchquert den ZVB in Nord-Süd-Richtung; Parkplätze am Gemeindeplatz, vor dem Edeka-Markt sowie an der Pleguerstraße; Bahnhof Lette (Kr Coesfeld) mit Regionalbahnverbindung nach Enschede und Dortmund im südwestlich des ZVB (ca. 1 km Entfernung); Bushaltestelle „Ortsmitte“ im Zentrum des Stadtteils mit Anbindung an Schulbuslinie u.a. bis nach Dülmen und Bürgerbus; weitere Bushaltestelle direkt vor dem Edeka-Markt mit einer Bürgerbusanbindung; Radweg „veloroute innerorts“ durchquert den ZVB entlang der Coesfelder Straße, sowie in Ost-West-Richtung; Radwege im ZVB in Form von Radfahrstreifen und als Randstreifen auf der Fahrbahn; Radabstellanlagen vor den Geschäften im ZVB vorhanden

### Versorgungsfunktion



Wichtige Nahversorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für den Ortsteil Lette und benachbarte Siedlungsbereiche, trotz des geringen Standortgewichtes in Bezug auf die Gesamtstadt (rd. 6 % der Betriebe und rd. 2 % der Gesamtverkaufsfläche); Versorgungsdefizite ergeben sich im weiteren kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. fehlen eines Drogeriemarktes); moderner Marktauftritt des Edeka gewährleistet qualitativ angemessene Versorgung mit Lebensmitteln

### Einzelhandelsbesatz



Edeka als einziger Betrieb im ZVB mit Magnetfunktion, ansonsten überwiegend inhabergeführte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe; durch die Magnetfunktion des Edeka-Marktes ergeben sich Kundenfrequenzen insbesondere für nördliche Bereiche des ZVB; höchste Einzelhandelsdichte hinsichtlich der Betriebsanzahl im historischen Ortskern im Bereich „Alter Kirchplatz“; lediglich ein Leerstand vorhanden und keine Trading-Down-Prozesse erkennbar

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Klarer Angebotsfokus im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welcher um weitere kleine Angebote aller Bedarfsstufen ergänzt wird; ein Ankerbetrieb vorhanden mit Edeka, verortet am ZVB-Rand; insgesamt niedriger Filialisierungsgrad; Drogeriewaren-Angebot wird ausschließlich über Randsortimente des Edeka und zwei Apotheken abgedeckt

### Zentrenergänzende Funktionen



Gute quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen in allen Lagen, darunter u. a. Banken, kirchliche und soziale Einrichtungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und ein Eiscafé sowie Restaurants; gastronomische Nutzungen im überwiegend niedrig- bis mittelpreisigen Segment

### Städtebauliche Struktur



Bandartiger zentraler Versorgungsbereich mit einer Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 500 m; Trennwirkung aufgrund der räumlichen Distanz zwischen Standort des Edeka-Marktes und historischem Ortskern, verstärkt wird diese Trennwirkung durch die Hauptverkehrsstraße Bruchstraße/K48, welche vor dem Edeka-Markt in Ost-West-Richtung verläuft, dadurch geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Lagen; Platzsituation im Kernbereich (Alter Kirchplatz) mit umgebender Gastronomie und Einzelhandel; überwiegend kleinteilige (Wohn-)Bebauung in der Umgebung; neue stadtplanerische Entwicklung im Norden des ZVB auf ehem. Edeka-Standort an Bruchstraße/Ecke Coesfelder Straße mit Wohnbebauung und kleinflächigem Einzelhandel und Dienstleistung

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Baustilmix aus historischer und moderner Bausubstanz, trotzdem insgesamt überwiegend einheitliches Stadtbild; neu angelegter Gemeindeplatz mit hoher Aufenthaltsqualität im Westen angrenzend an ZVB; Alter Kirchplatz im Zentrum verdeutlicht in seiner Pflasterung den Grundriss einer ehem. Kirche; Lärm- und Abgasimmissionen durch Pkw-Verkehr der Coesfelder Straße und Bruchstraße; durch Pkw-Verkehr Aufenthaltsqualität etwas beeinträchtigt

### Markante Entwicklungen seit 2015



Neuaufstellung Edeka, Gestaltung Gemeindeplatz, Überplanung ehem. Edeka-Standort an der Bruchstraße/Ecke Coesfelder Straße, Überplanung ehem. Standort Gaststätte Böinghoff an der Coesfelder Straße, Verlegung und Neubau des Pfarrheims und der Bücherei an die Lindenstraße

## Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Nahversorgungszentrum Lette mit wichtiger Versorgungsfunktion für den Ortsteil Lette im kurzfristigen Bedarfsbereich; Droge-  
riewarenangebot nur über Randsortimente; fehlende Verknüpfung des nördlichen Nahversorgungsstandortes mit dem histori-  
schem Ortskern

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BORKENER STRAÙE

### Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Nordwesten der Kernstadt

#### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

#### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

#### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

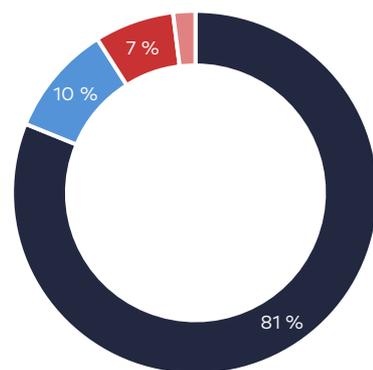
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab. 5.000 m<sup>2</sup>

#### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung
- Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld 2018



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 37.723

#### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	7	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	4.000	3 %
Anzahl der Leerstände**	0	-
Zentrenergänzende Funktionen	5	-

### Magnetbetriebe

Edeka-Center, Aldi Nord

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BORKENER STRAÙE

### Räumliche Integration



Städtebaulich integrierte Lage im Westen des Kernsiedlungsbereiches von Coesfeld; überwiegend von Wohnbebauung umgeben, Ausnahmen bilden der südlich angrenzende Sportplatz, ein Bürogebäude im Westen sowie in nordwestlicher Richtung angrenzende Grünflächen; Entfernung zum östlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld beträgt rd. 800 m

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Gute MIV-Erreichbarkeit über die Borkener Straße, die u. a. eine Anbindung an die Bundesstraßen 474 und 525 gewährleistet; ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Bushaltestelle „Reiningstraße“ in rd. 100 m Entfernung des ZVB; PKW-Stellplätze werden anbieterbezogen vor den Lebensmittelmärkten bereitgestellt; beidseitiger gemischter Geh- und Radweg entlang der Borkener Straße und Radabstellanlagen vor den Markteingängen vorhanden

### Versorgungsfunktion



Wichtige Versorgungsfunktion vorrangig für die Siedlungsbereiche im Nordwesten und Westen der Kernstadt; Versorgungsfunktion geht über die wohnungsnah (d. h. fußläufige) Versorgung hinaus, daher übernimmt das Nahversorgungszentrum gegenwärtig eine Mitversorgungsfunktion für die räumlich unterversorgten Bereiche im Nordwesten des Kernsiedlungsbereiches

### Einzelhandelsbesatz



Edeka-Center inkl. Getränkemarkt und Aldi Nord als wichtige und einzige Magnetbetriebe; kleinteilige Angebotsergänzungen am Standort und durch Konzessionäre; kein Leerstand und Trading-Down-Prozesse vorhanden; marktgängiger Edeka-Center sowie Aldi Nord

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Zwei Magnetbetriebe vorhanden; klarer Angebotsfokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente; Drogeriewaren-Angebot wird abgedeckt über Randsortimente des Edeka-Centers und eine Apotheke; insgesamt hoher Filialisierungsgrad aufgrund der geringen Betriebsanzahl

### Einzelhandelsbesatz



Insgesamt geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, aufgrund der geringen Betriebsanzahl im ZVB allerdings zu relativeren; geringer Angebotsmix an Dienstleistungen u. a. Bankinstitut und Dienstleistungen des Gesundheitssektors bietet Potenzial für Ansiedlung ergänzender Dienstleistungen aus anderen Bereichen des täglichen Bedarfs

### Städtebauliche Struktur



Autokundenorientierter Solitärstandort mit großflächigem Parkplatz; Hauptstraße Borkener Straße stellt Barriere zu den nördlich der Straße gelegenen Nutzungen dar; Umgebung geprägt durch kleinteilige (Wohn-)Bebauung mit einem Baustilmix aus modernen und historischen Gebäuden

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Marktgängiges Erscheinungsbild der Lebensmittelmärkte; Erscheinungsbild der Märkte hebt sich durch Backstein-Bebauung von den standardisierten sonst üblichen Gebäuden der Filialisten ab und erzeugt einen individuellen Charakter; Pkw-Orientiertheit des Standortes schränkt Aufenthaltsqualität ein

### Markante Entwicklungen seit 2015



Neuaufstellung Edeka-Center und Aldi Nord



Wichtiger zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung der nordwestlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt; individuelles Erscheinungsbild allerdings geringe Aufenthaltsqualität aufgrund des hohen Pkw-Aufkommens (ruhender und fließender Verkehr)

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM REKENER STRASSE

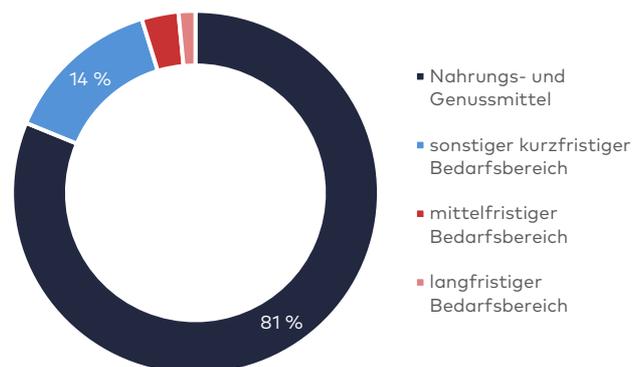
### Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Westen der Kernstadt



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 37.723

### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	4	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> **	2.400	2 %
Anzahl der Leerstände***	0	-
Zentrenergänzende Funktionen	5	-

### Magnetbetriebe

K+K, Lidl

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Rekener Straße wurde als absehbare Marktveränderungen im Sinne planungsrechtlich gesicherter Planvorhaben als Bestand mit aufgenommen; \*\*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM REKENER STRAÙE

### Räumliche Integration



Überwiegend von Wohnbebauung umgebender zentraler Versorgungsbereich im Südwesten des Kernortes; Ausnahmen bilden die nördlich gelegene Grünfläche und die im Südosten des ZVB verortete Laurentius Grundschule; Entfernung zum nordöstlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld beträgt rd. 1,0 km

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Rekener Straße sowie die Bundesstraßen 474 und 525 gewährleisten gute MIV-Erreichbarkeit für den MIV; Anschluss an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Am Tüskenbach“ in rd. 150 m nordöstlicher Richtung gegeben; Pkw-Stellplätze sind anbieterbezogen vor den Lebensmittelmärkten sowie mit dem Parkplatz Am Tüskenbach in ausreichender Anzahl vorhanden; beidseitiger gemischter Geh- und Radweg entlang der Rekener Straße vorhanden; Abstellen von Fahrrädern durch Radabstellanlagen vor den Markteingängen möglich

### Versorgungsfunktion



Hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes im Stadtteil West; ZVB übernimmt faktisch eine über die reine fußläufige Versorgungsfunktion hinausgehende Versorgung im Bereich der westlichen Kernstadt

### Einzelhandelsbesatz



K+K und Lidl als wichtige und einzige Magnete im ZVB; kleinteilige Angebotsergänzungen am Standort; kein Leerstand und keine Trading-Down-Prozesse vorhanden; Marktauftritt der Nahversorger nicht vollumfänglich marktgängig

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Zwei Magnetbetriebe vorhanden; insgesamt attraktiver, wenngleich nicht vollumfänglicher Betriebstypenmix innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Vollsortimenter und Discounter); Drogeriewaren-Angebot wird abgedeckt über Randsortimente und eine Apotheke im ZVB

### Zentrenergänzende Funktionen



Insgesamt fünf zentrenergänzende Funktionen mit einem ausgewogenen Angebotsmix aus u. a. Bankinstitut, Hotel- und Gastgewerbe; gastronomische Nutzung sowie soziale und kirchliche Einrichtungen; Räumliche Konzentration der ZEF insbesondere im östlichen Bereich des ZVB

### Städtebauliche Struktur



Autokundenorientierte Lebensmittelmärkte mit großflächigem Parkplatz; K+K ist integriert in einem Gebäude mit über dem Markt liegenden Wohnungen; Trennwirkung aufgrund der räumlichen Distanz zwischen den Magnetbetrieben und der B 474, daher eingeschränkter städtebaulicher Zusammenhang zwischen K+K und übrigen Standortbereich

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Teilweise etwas veraltetes Erscheinungsbild der Betriebe v. a. K+K; Baustilmix aus kleinteiliger Wohnbebauung und größeren Strukturen; Straße Overhagenweg mit etwas dichterem Bebauung; geringe Aufenthaltsqualität aufgrund des MIV-Fokus und des eingeschränkten städtebaulichen Zusammenhangs

### Markante Entwicklungen seit 2015



Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Rekener Straße wurde als absehbare Marktveränderungen im Sinne planungsrechtlich gesicherter Planvorhaben als Bestand mit aufgenommen und wird als positiv bewertet; darüber hinaus keine markanten Entwicklungen

### Zukunftsfähigkeit (Fazit)



**Wichtiger zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung der westlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt; teilweise nicht mehr marktgängige Betriebe mit veraltetem Erscheinungsbild; insgesamt geringe Aufenthaltsqualität; eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem K+K und übrigen Standortbereich**

## 4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Coesfelder Bevölkerung, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Coesfeld nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ, qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Nachfolgend werden zudem die planungsrechtlich abgesicherten nahversorgungsrelevanten Entwicklungen in der Stadt Coesfeld berücksichtigt. Dazu zählt die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes an der Rekener Straße auf 1.200 m<sup>2</sup>. Das vorgenannte Planvorhaben wurde im Rahmen der Bestandserhebung (09/2022) nicht erfasst, allerdings in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld und gemäß Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen einbezogen.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Coesfeld

Im Coesfelder Stadtgebiet ist unter Einbezug der planungsrechtlich gesicherten Planvorhaben eine Verkaufsfläche von rd. 21.900 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Das Sortiment Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>19</sup> umfasst rd. 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bezogen auf die Einwohnerzahl von Coesfeld ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,58 m<sup>2</sup> je Einwohner. Damit liegt die Stadt Coesfeld oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>20</sup>. Für die Warengruppe Drogeriewaren ergibt sich für die Stadt Coesfeld ein Wert von rd. 0,10 m<sup>2</sup> je Einwohner. Dieser Wert liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>21</sup>. Wie bereits in Kapitel 4.4 aufgeführt, wird die im Stadtgebiet bestehende Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vollständig gebunden und generiert zudem Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Im Sortiment Drogeriewaren sind bei einer Zentralität von rd. 117 % ebenfalls Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Tabelle 8 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

<sup>19</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>20</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>21</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Coesfeld**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (Hauptwohnsitz)	37.723	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	21.900 <sup>22</sup>	3.900
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,58	0,10
Sortimentspezifische Zentralität	117 %	117 %
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 5x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter 4x Getränkemarkt 27x sonstige Lebensmittelgeschäfte	2x Drogeriefachmarkt 10x Apotheken 2x sonstige Drogeriewarengeschäfte*

**Quantitative Nahversorgungssituation**



**Qualitative Nahversorgungssituation**



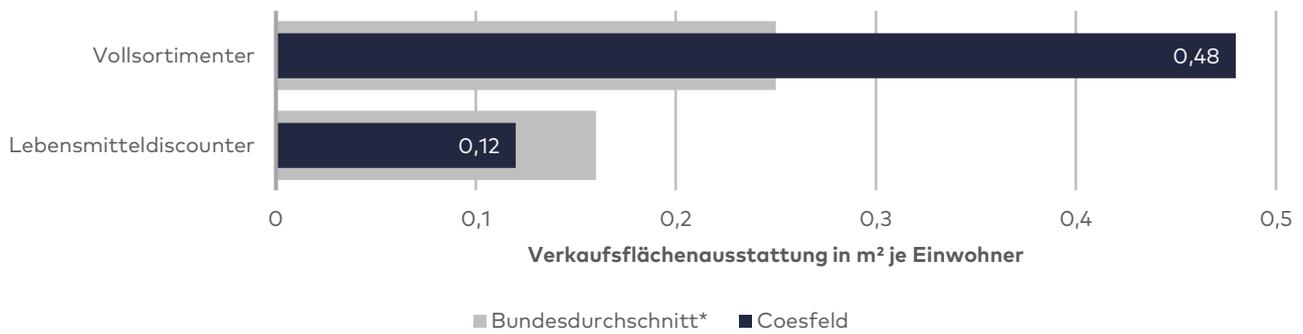
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Stadt Coesfeld (Stand: 30.06.2022); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* inkl. Parfümerie/Kosmetik.

Aus der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass in Coesfeld elf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup> - zwei SB-Warenhäuser, fünf Lebensmittelvollsortimenter und vier Lebensmitteldiscounter) vorhanden sind. Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird ergänzt durch vier Getränkemarkte sowie durch 27 sonstige Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, worunter z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Hofläden, Kioske oder Tankstellen zählen.

Hinsichtlich des Betriebstypenmixes der vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Coesfeld positiv zu bewerten. Eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung zeigt jedoch, dass überwiegend Verkaufsflächen im Lebensmittelvollsortiment bestehen (s. Abbildung 11). Der vollsortimentierte Angebotsbereich mit rd. 0,48 m<sup>2</sup> je Einwohner liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25 m<sup>2</sup> je Einwohner (Lebensmittelvollsortimenter). Der discountorientierte Angebotsbereich mit rd. 0,12 m<sup>2</sup> ist in Coesfeld hingegen im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner (Lebensmitteldiscounter)<sup>23</sup> leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. Hinsichtlich der Marktauftritte der Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter ergeben sich geringfügige Optimierungsbedarfe aufgrund nicht zeitgemäßer Auftritte einzelner Märkte (u. a. mein real und K+K-Märkte an der Wiesenstraße und Rekener Straße).

<sup>22</sup> Inklusive Planvorhaben Rekener Straße (Verkaufsflächenerweiterung Lidl)

<sup>23</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; inkl. Non-Food-Flächen.



**Abbildung 11: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

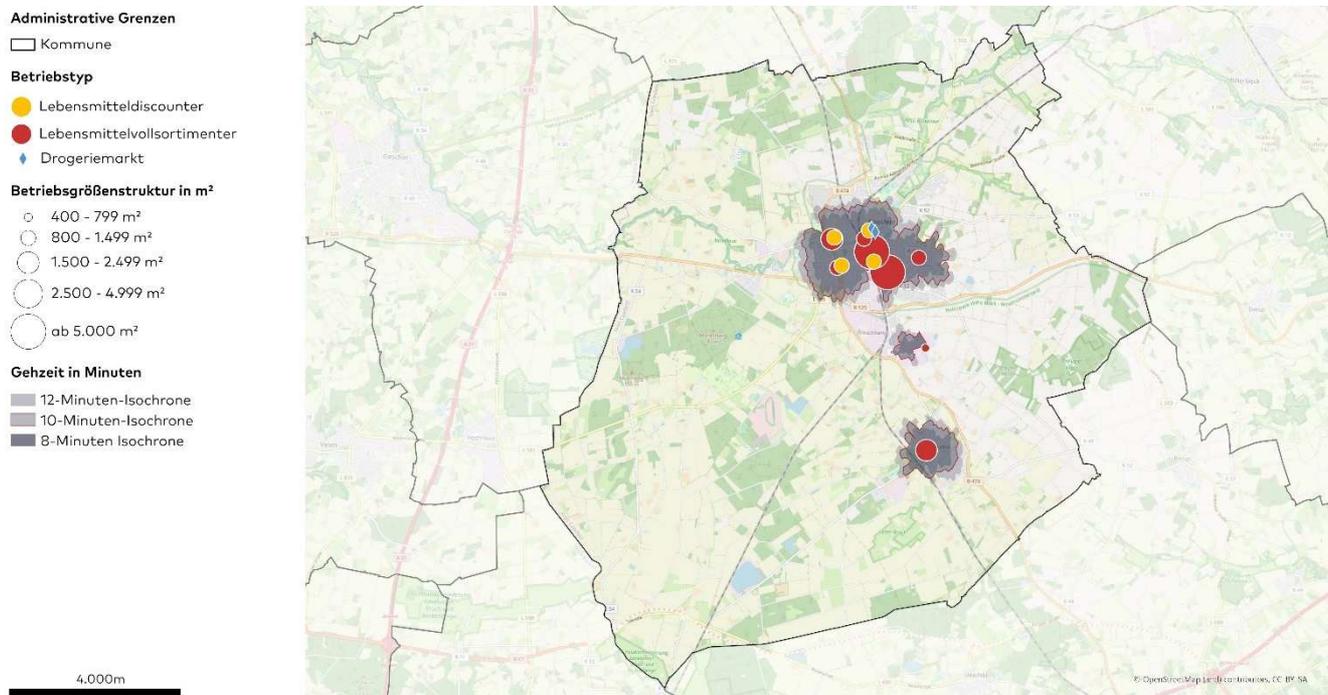
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2022, EHI Retail Institute; \* Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten hauptsächlich durch die beiden Drogeriefachmärkte Rossmann und dm im Innenstadtzentrum sichergestellt. Ergänzt wird das Drogerieangebot durch zwei Parfümerien und zehn Apotheken. Die Verkaufsflächenausstattung von Coesfeld im Sortimentsbereich Drogeriewaren liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner. Die bestehenden Drogeriemärkte befinden sich beide im Innenstadtzentrum, sodass eine Versorgung außerhalb des Innenstadtzentrums ausschließlich über Randsortimente der Lebensmittelmärkte gegeben ist. Daher ergeben sich hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation Entwicklungspotenziale im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Coesfeld derzeit positiv zu bewerten. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Coesfeld

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 12). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.



**Abbildung 12: Räumliche Nahversorgungssituation in Coesfeld**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 12 verdeutlicht, dass durch die strukturprägenden Lebensmittelanbieter für den Hauptsiedlungsbereich von Coesfeld eine nahezu flächendeckende räumliche Nahversorgung gewährleistet wird.

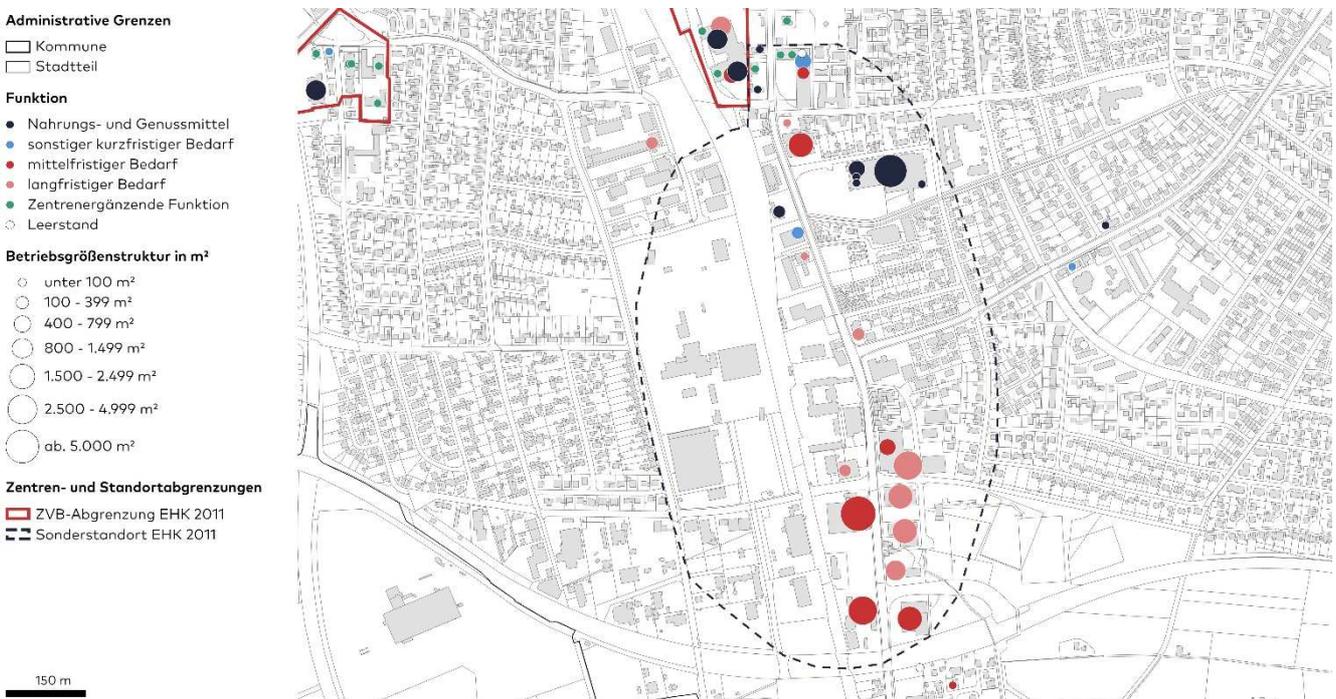
In den Siedlungsrandlagen der Kernstadt, insbesondere im Norden sowie in kleinteiligen von der Kernstadt abgesetzten Ortschaften, wie u. a. der Siedlungsbereich Goxel, sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Grundsätzlich ist die Verbesserung der Situation durch einen Lebensmittelmarkt zu empfehlen, jedoch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung als eher unrealistisch einzuschätzen. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Siedlungsbereiche durch die bestehenden Angebote in der Kernstadt und Lette sowie Angebote in den angrenzenden Kommunen mitversorgt werden. Sollten in Zukunft dennoch Ansiedlungsbestrebungen geäußert werden, sollten diese proaktiv begleitet werden. Dabei gilt es jedoch die Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur (auch in den Nachbarkommunen) im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu beurteilen.

## 4.8 SONDERSTANDORTANALYSE

Im Rahmen des EHK Coesfeld 2011 wurde ein Sonderstandort im Süden angrenzend an das Innenstadtzentrum ausgewiesen. Mit der Ausweisung von Sonderstandorten kann großflächiger nicht zentrenrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in stadtentwicklungspolitisch gewünschte Standorte gelenkt werden. Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

## SONDERSTANDORT DÜLMENER STRAÙE

### Räumliche Analyse



### Magnetbetriebe

mein real, Hagebau, Hammer, Jysk, Ickings's Paradies, Radwelt Coesfeld, Uni Polster, STALL Küche, Happy Baby

### Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standort befindet sich im südlichen Siedlungskernbereich von Coesfeld
- Standortbereich ist primär durch großflächige Gewerbebetriebe geprägt
- Kommunale und regionale Anbindung über die Bundesstraße 525
- Konzentration von Einzelhandel entlang der Dülmener Straße
- Angebotsschwerpunkt durch mein real im nahversorgungsrelevanten Sortiment sowie im lang- und mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Hagebau, Hammer, Jysk, Icking's Paradies, Radwelt Coesfeld, Uni Polster, STALL Küche, Happy Baby)

## 4.9 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentliche Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren

Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Coesfeld dienen.

### Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Coesfeld hat einen **mittelzentralen Versorgungsauftrag** für die 37.723 Einwohner im gesamten Stadtgebiet und umliegende Siedlungsbe-  
reiche.
- Im Gefüge der zentralen Orte ist die Stadt Coesfeld als Mittelzentrum von dem Oberzentrum Münster und den Mittelzentren u. a. Dülmen, Ahaus, Stadtlohn, Borken, Gronau, Vreden, Lüdinghausen, Herne und Bocholt um-  
geben. Darüber hinaus ist die Stadt verkehrlich über die Bundesstraßen B 474 und B 525 sowie die Autobahn A 31 an das überregionale Verkehrs-  
netz und weitere Oberzentren (u. a. Bochum Dortmund und Essen) ange-  
schlossen.

### Gesamtstädtische Nachfragesituation

- In Coesfeld gab es in den vergangenen Jahren eine **positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen**, was sich positiv auf die Nachfragesituation im Einzelhandel auswirkt.
- Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** in Coesfeld beträgt rd. 275, 8 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.311 Euro je Einwohner.
- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 101** liegt leicht oberhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) und dem Bundesdurchschnitt von 100.

### Gesamtstädtische Angebotssituation

- In der Stadt Coesfeld sind 240 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 122.200 m<sup>2</sup> verortet.
- Die **Verkaufsflächenausstattung** liegt mit rd. 3,24 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,51 m<sup>2</sup> je Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2011 ist die Zahl der Betriebe deutlich gesunken, während die Verkaufsflächenausstattung leicht gestiegen ist.
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in Coesfeld ist zu rd. 57 % **nicht städtebaulich integriert**. Rd. 37 % der Verkaufsfläche ist in den zentralen Versorgungsbereichen verortet und rd. 6 % entfallen auf städtebau-  
lich integrierte Lagen.
- Im Bereich des **klassischen innerstädtischen Leitsortiments** Bekleidung, hat die Stadt Coesfeld ein ausgeprägtes Angebot. Im Bereich Schuhe/Le-  
derwaren hingegen verfügt die Stadt über eine unterdurchschnittliche Ver-  
kaufsflächenausstattung.
- Die gesamtstädtische **Einzelhandelszentralität** von 124 % fällt je nach Wa-  
rengruppen sehr differenziert aus und bedingt sich durch die vorhandenen  
Angebotsstrukturen in Coesfeld selbst und einem mangelnden Angebot im  
Wettbewerbsumfeld von Coesfeld. Damit kommt Coesfeld seinem mittel-  
zentralen Versorgungsauftrag angemessen nach.
- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** gibt es bei einer Zentralität von rd. 117 %  
Kaufkraftzuflüsse in das Coesfelder Stadtgebiet.

- Im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von jeweils rd. 133 % ebenfalls **deutliche Kaufkraftzuflüsse** zu verzeichnen, wobei starke sortimentsspezifische Unterschiede festzustellen sind.
- Die Sortimente mit den größten Kaufkraftzuflüssen sind **Pflanzen/Gartenbedarf** mit 241 % und **Möbel** mit 213 %.
- Lediglich vier Sortimente verzeichnen **Kaufkraftabflüsse** aus dem Coesfelder Stadtgebiet. Darunter Schuhe/Lederwaren mit 81 %, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente mit 87 %, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz mit 61 % und Neue Medien/Unterhaltungselektronik mit 73 %.

### ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld

- Im zentralen Versorgungsbereich sind insgesamt 132 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 36.500 m<sup>2</sup> angesiedelt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 211 zentrenergänzende Funktionen. Es handelt sich daher um den **strukturprägenden Standortbereich im Stadtgebiet**.
- Die **Leerstandquote** im Innenstadtzentrum mit rd. 19 %<sup>24</sup> zeigt Herausforderungen auf.
- Die **nahversorgungsrelevante Versorgung** ist durch mehrere Lebensmittelmärkte und zwei Drogeriefachmärkte gesichert.
- Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten, sind für ein Mittelzentrum größtenteils **angemessen ausgeprägt**. Eine Ausnahme stellt hier das Sortiment Schuhe/Lederwaren (s.o.) dar.
- Zukünftig sollte die Reduzierung der Leerstände bei gleichzeitiger Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente angestrebt werden. Wichtig ist zudem neben dem Erhalt der bestehenden Einzelhandelsbetriebe, der Erhalt und Ausbau der frequenzbringenden zentrenergänzenden Funktionen.

### ZVB Nahversorgungszentrum Lette

- Im zentralen Versorgungsbereich sind insgesamt 14 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 2.100 m<sup>2</sup> angesiedelt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 20 zentrenergänzende Funktionen.
- Obwohl es nur ein geringes Standortgewicht in der Gesamtstadt einnimmt, verfügt es über eine **wichtige Nahversorgungsfunktion** für den Ortsteil Lette und umliegende Siedlungsbereiche.
- Angeboten werden neben vorrangig **Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches**, ebenfalls Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche.
- Die vorhandenen Betriebe im ZVB sollten erhalten und gestärkt werden, zudem bestehen gewisse Optimierungsbedarfe hinsichtlich des Drogeriewarenangebotes.

<sup>24</sup> Erhobene Leerstände der Stichtagserhebung sind augenscheinlich leerstehend, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mietverträge noch nicht ausgelaufen sind oder für die bereits eine Folgenutzung gesichert ist.

- Zwischen den beiden Lagebereichen Edeka-Standort und historischer Ortskern fehlt bislang ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang.

#### ZVB Nahversorgungszentrum Borkener Straße

- Im zentralen Versorgungsbereich sind insgesamt 7 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 4.000 m<sup>2</sup> angesiedelt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch drei zentrenergänzende Funktionen. Es handelt sich daher um einen Standortbereich mit **geringem Standortgewicht**.
- Obwohl es nur ein geringes Standortgewicht in der Gesamtstadt einnimmt, verfügt es über eine **wichtige Nahversorgungsfunktion** für die nordwestliche Kernstadt.
- Der Fokus liegt typisch für Nahversorgungszentren auf der Versorgung mit **Nahrungs- und Genussmitteln**.
- Zukünftig sollte die Sicherung und Stärkung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Nahversorgungsstrukturen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels verfolgt werden.

#### ZVB Nahversorgungszentrum Rekener Straße

- Im zentralen Versorgungsbereich sind insgesamt 4 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 2.400 m<sup>2</sup> angesiedelt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch fünf zentrenergänzende Funktionen. Es handelt sich daher um einen Standortbereich mit **geringem Standortgewicht**.
- Obwohl es nur ein geringes Standortgewicht in der Gesamtstadt einnimmt, verfügt es über eine **wichtige Nahversorgungsfunktion** für die westliche Kernstadt.
- Der Fokus liegt typisch für Nahversorgungszentren auf der Versorgung mit **Nahrungs- und Genussmitteln**.
- Der städtebaulich-funktionale Zusammenhang zwischen den beiden Lagebereichen K+K-Markt und Lidl wird aufgrund der räumlichen Distanz und der Bundesstraße eingeschränkt.

#### Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Coesfeld mit einer **Verkausflächenausstattung** von rd. 0,58 m<sup>2</sup> je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als deutlich und mit rd. 0,10 m<sup>2</sup> im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen.
- Der **vollsortimentierte Angebotsbereich** ist in Coesfeld im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt deutlich überdurchschnittlich ausgeprägt, während der **discountorientierte Angebotsbereich** als leicht unterdurchschnittlich bezeichnet werden kann.
- Es besteht **geringes Optimierungspotenzial hinsichtlich der Marktauftritte** der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet u. a. für den K+K-Markt an der Rekener Straße und Wiesenstraße sowie mein real.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter gewährleisten eine **nahezu vollständige räumliche Nahversorgung** der Siedlungsbereiche Coesfelds.

## Sonderstandorte

- Im EHK Coesfeld 2011 wurde **ein Sonderstandort** an der Dülmener Straße ausgewiesen.
- Der Standortbereich an der Dülmener Straße befindet sich im südlichen Siedlungskernbereich, ist geprägt durch ein SB-Warenhaus und weitere großflächige Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches mit den Hauptsortimenten Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf, Baummarktsortiment i. e. S., Sportartikel/Fahrräder/Camping, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche.

Handlungsbedarf ergibt sich bei Sicherung des Innenstadtzentrum als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern. Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen und nachfolgend der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die Stadt Coesfeld zu erarbeiten.

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT COESFELD

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Coesfeld bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Coesfeld.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demographischen Wandels durch Optimierung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation. Gleichzeitige Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.
4. **Ergänzende Standorte bereitstellen:** Sinnvolle Ergänzung durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung zentrenrelevanter Sortimente an diesen Standorten.

Abbildung 13 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Coesfeld.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzende Standorte bereitstellen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Coesfelds</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> <li>▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels</li> <li>▪ Optimierung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation</li> <li>▪ Kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</li> <li>▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur</li> <li>▪ Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung zentrenrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 13: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Coesfeld

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen, jeweils unterschiedlichen Zielen, ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

## 5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DIE STADT COESFELD

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Stadt Coesfeld dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** in Coesfeld auf der Basis der zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>25</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.

<sup>25</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen in der Innenstadt geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten, falls die neu geschaffenen Verkaufsflächen auch etwaige Entwicklungsperspektiven der Gesamtstadt überschreiten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Coesfeld in die Innenstadt gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Coesfeld werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 14: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren wie die Stadt Coesfeld z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Coesfeld aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2028**<sup>26</sup> einzeln erläutert.

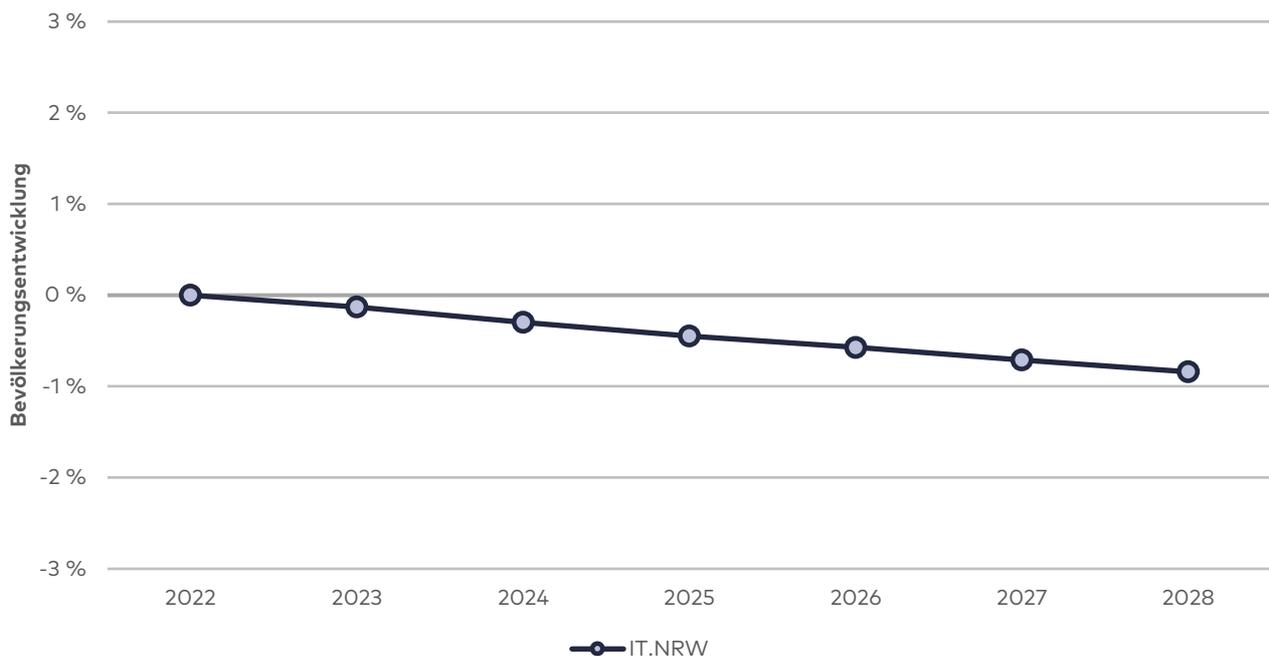
### Einwohnerentwicklung in Coesfeld

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Coesfeld werden Prognosedaten des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zu Grunde gelegt<sup>27</sup>. Diese ergibt für die Stadt Coesfeld einen Bevölkerungsrückgang von rd. -0,84 % bis zum Prognosejahr 2028. Dement-

<sup>26</sup> Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

<sup>27</sup> Im Rahmen der Erarbeitung wurden Stichtagsdaten herangezogen. Etwaige alternative Bevölkerungsprognosen mit ggf. geringfügigen Abweichungen führen im Normalfall zu keinen grundlegenden differenten Aussagen.

sprechend sind nur sehr geringe bevölkerungsdynamische Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.



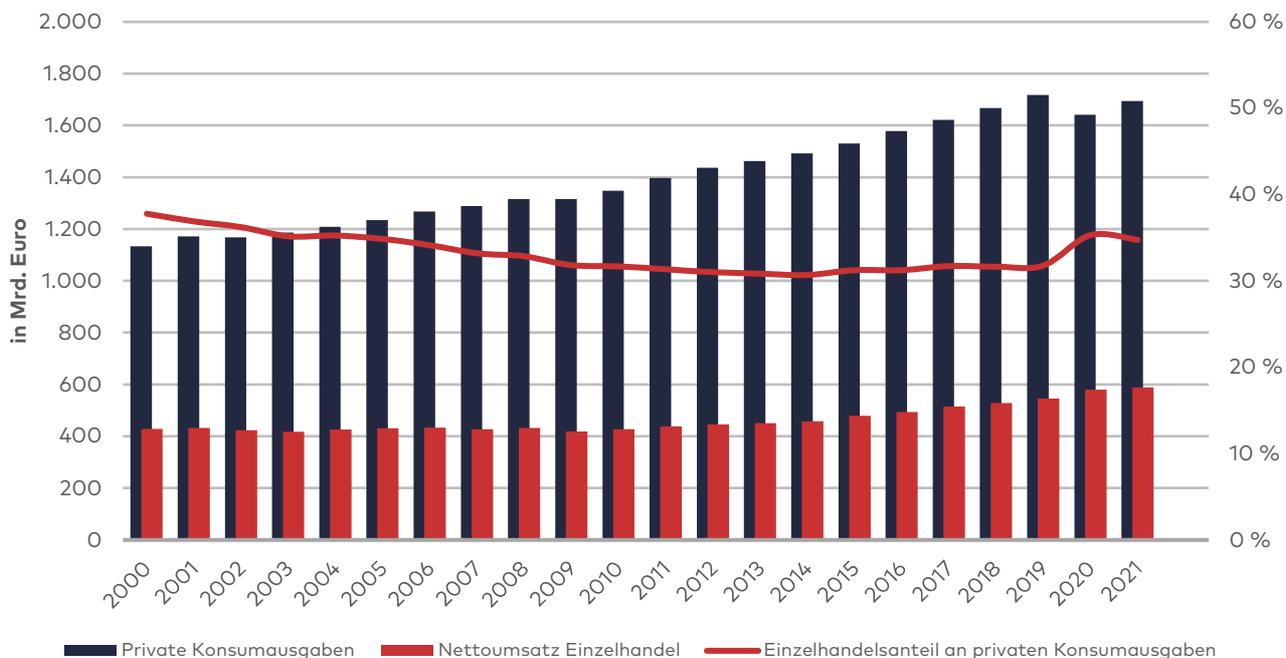
**Abbildung 15: Einwohnerprognosen für Coesfeld**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: s. Legende.

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel in Deutschland stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg des Nettoumsatzes im Einzelhandel festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch die Corona-Pandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfängliche Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Im Jahr 2021 erholten sich die privaten Konsumausgaben trotz Lockdown und Corona-Maßnahmen um 3 %. Der Zuwachs des Nettoumsatzes setzte sich auch 2021 fort, mit einem Anstieg von rd. 5 %. Dieser folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2015 und 2021 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 27 %.

Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2021 sogar auf 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



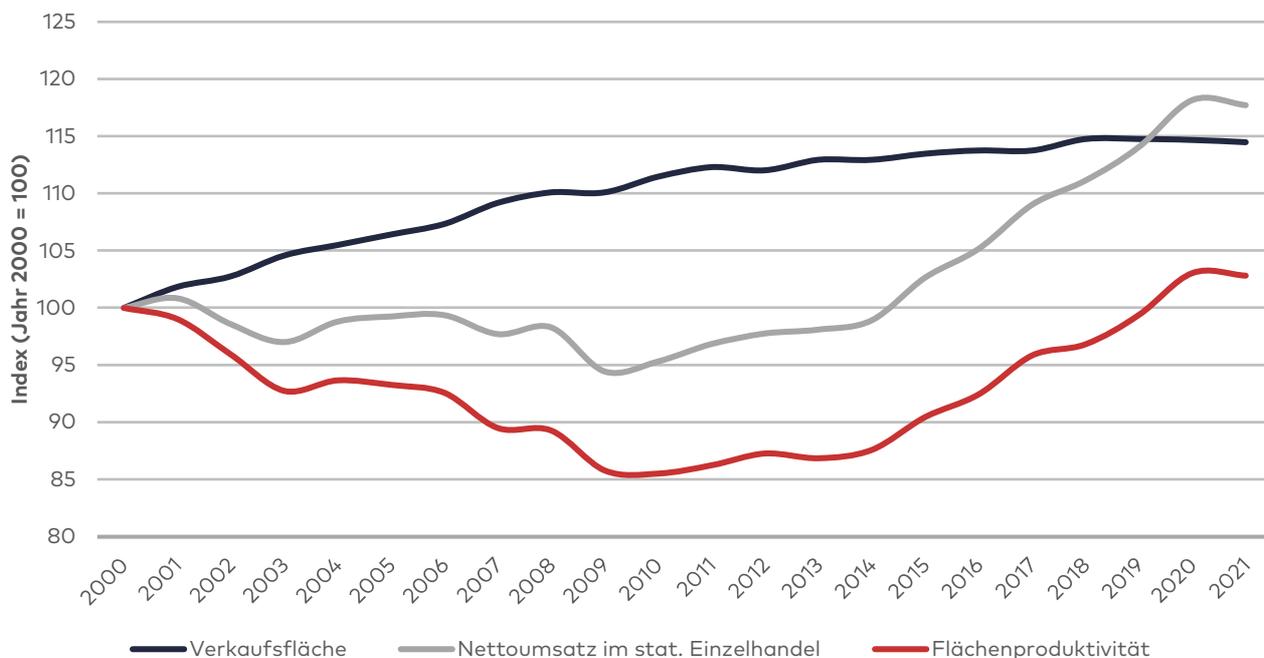
**Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Mit Ausnahme des Jahres 2020, welches durch die Corona-Pandemie bestimmt war ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels wie auch insbesondere multipler Krisen (Ukraine-Krieg, Inflation, Energiekrise etc.) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Seit 2018 ist eine Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar.



**Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

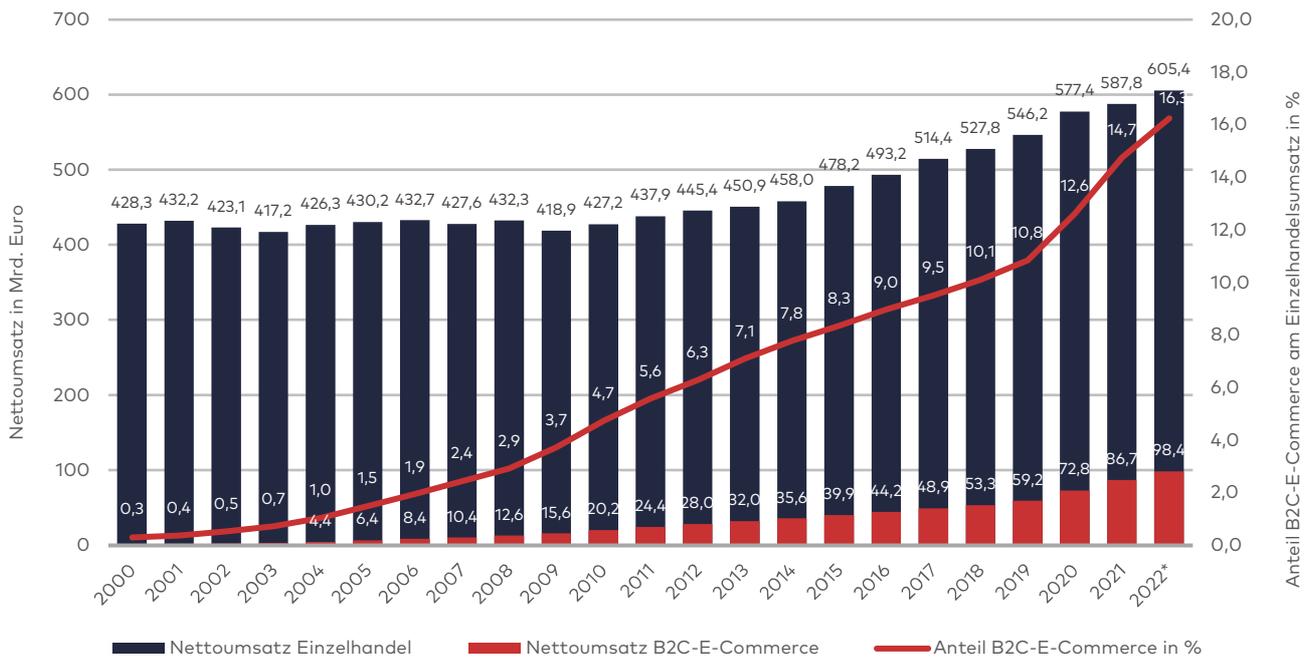
Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und umgekehrt.

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Für das Jahr 2022 wird ein Einzelhandelsumsatz im Online-Segment von rd. 98,4 Mrd. Euro (rd. 16,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie den bereits bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat. Die Corona-Pandemie hat eine disruptive Wirkung im Einzelhandel entfaltet. Durch die temporären Schließungen des Einzelhandels hat sich ein Teil des Absatzhandels in den Online-Bereich verlagert. Deutlich wird dies am gesteigerten Wachstum des Online-Handels am Einzelhandel in den vergangenen zwei Jahren. Dennoch ist auch festzustellen, dass sich diese gesteigerte Dynamik mit einem absehbaren Ende der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung wieder etwas verlangsamt. Perspektivisch ist davon

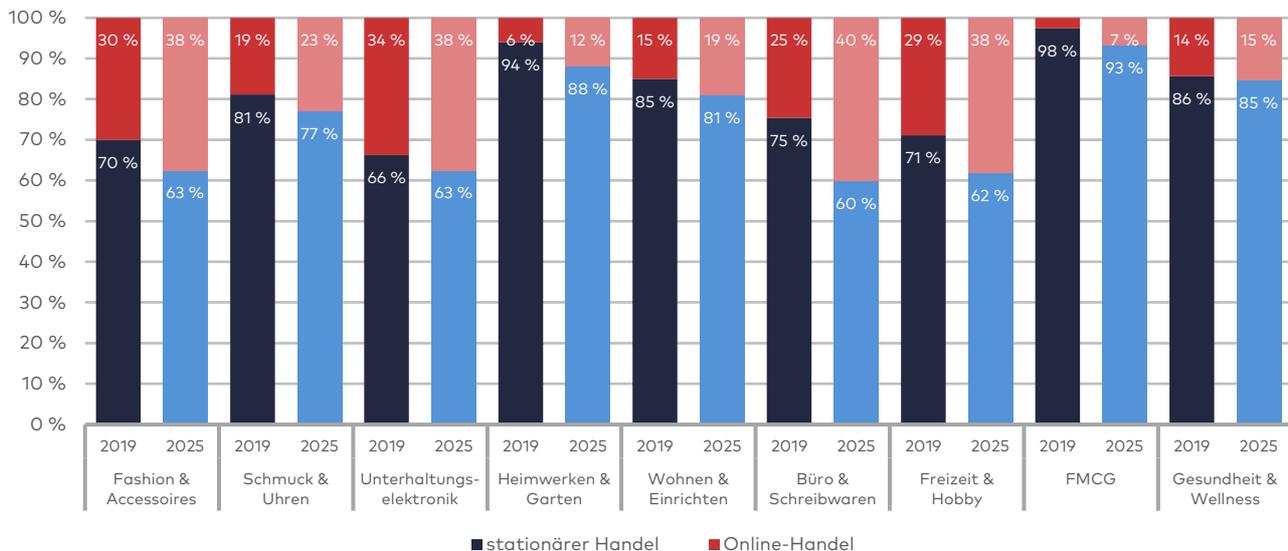
auszugehen, dass sich das Wachstum des Online-Anteils am Einzelhandel wieder auf ein Niveau vor Corona reduziert.



**Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es zeigt sich allerdings, dass die in der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem Wachstumsimpuls des Online-Handels geführt haben, dessen sortimentspezifischen Auswirkungen noch nicht vollumfänglich abzusehen sind.



**Abbildung 19: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

### Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an Standorte des Einzelhandels entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

### Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse

Die heutige Einzelhandelszentralität für die Stadt Coesfeld beträgt rd. 124 %, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Stadtgebiet im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Die Stadt verfügt über eine Zentralität von jeweils rd. 117 % in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Aufgrund der bestehenden Kaufkraftzuflüsse in das Stadtgebiet bestehen im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages nur geringe Entwicklungsimpulse in der Stadt, die unter anderem durch eine marktgerechte Aufstellung der Märkte im Stadtgebiet gebunden werden können.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind angesichts der zum Teil deutlich überdurchschnittlichen Zentralitäten ebenfalls nur geringe Entwicklungsperspektiven begründbar. In diesem Kontext gilt es jedoch, den landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum sowie das geänderte

Konsumverhalten der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie) entsprechend zu würdigen.

Für die Stadt Coesfeld lassen sich insgesamt geringe Expansionsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen ableiten. Im Fokus stehen dabei die Sortimente mit derzeitigen Kaufkraftabflüssen ins Umland, wie Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Impulse im stationären Einzelhandel realisiert werden kann. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 9 zu entnehmen. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

**Tabelle 9: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Coesfeld**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Coesfeld bis 2028
Demografische Entwicklung		Leicht negative Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse, teilweise abnehmend
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages
Weltweite multiple Krisen		Absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energiekrise, Ukraine-Krieg, Covid-19-Pandemie)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Coesfeld

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Coesfeld bis 2028 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 10 in qualitativer Form dargestellt werden.

**Tabelle 10: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Coesfeld bis 2028**

Warengruppe	Expansionsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Erhalt und Stärkung der bestehenden Lebensmittelmärkte zur Sicherung der räumlichen Nahversorgung; qualitative Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe durch marktgerechte Anpassungen
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Erhalt und Stärkung der bestehenden Drogeriemärkte und Fachgeschäfte zur Sicherung einer wohnortnahen räumlichen Versorgung; qualitative Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe durch marktgerechte Anpassungen
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ □ □	Erhalt und Stärkung der vorhandenen Fachgeschäfte zur Sicherung der räumlichen Versorgung, marktgerechte Anpassung der vorhandenen Betriebe
Fashion & Accessoires	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe als wesentliche Frequenzanker der Innenstadt unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel; Entwicklungsperspektiven geringfügig in den Sortimenten Schuhe/Lederwaren, dabei räumliche Konzentration zentrenrelevanter Sortimente auf die Innenstadt
Heimwerken & Hobby	■ □ □	Erhalt und Stärkung der vorhandenen Betriebe; marktgerechte Anpassung der vorhandenen Betriebe
Freizeit & Hobby	■ □ □	Erhalt und Stärkung der vorhandenen Betriebe; Potenziale für weitere Fachgeschäfte geringfügig im Sortimentsbereich Spielwaren
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Erhalt und Stärkung bestehender Betriebe und perspektive Ergänzung insb. bei steigenden Bedarfen im Zuge des demographischen Wandels
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Erhalt und Stärkung der vorhandenen Betriebe, marktgerechte Anpassung der vorhandenen Betriebe, Potenziale für weitere Fachgeschäfte geringfügig im Sortimentsbereich Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	Entwicklungsperspektiven im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik nutzen, bei zeitgleichem Erhalt und Stärkung der zwei Elektronikfachmärkte
Uhren & Schmuck	■ □ □	Erhalt und Stärkung der vorhandenen Betriebe, marktgerechte Anpassung der vorhandenen Betriebe

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Expansionsbedarf; □ = geringer Expansionsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven für die Stadt Coesfeld verdeutlicht geringe Entwicklungsspielräume in den verschiedenen Warengruppen. Für Coesfeld bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppen-spezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Coesfeld in allen Warengruppen durch Erhalt und Stärkung vorhandener Angebote gewährleistet werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu)

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

# 6

## Einzelhandelskonzept für Coesfeld

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentren-relevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Coesfeld entwickelt.

### 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 6.1.1 detailliert vorgestellt.

#### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Innenstädte sowie Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung Zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen

Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 20). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

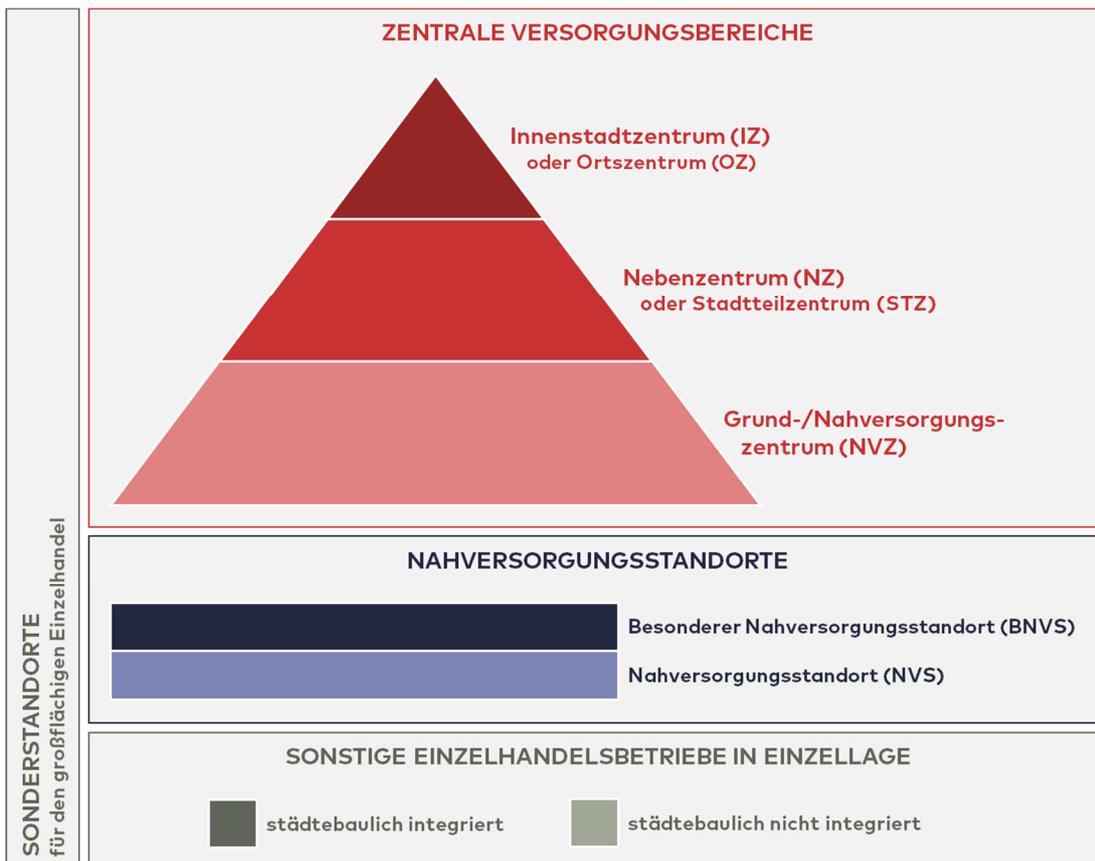


Abbildung 20: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>28</sup>

- 1. Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren

<sup>28</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>29</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>30</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>31</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>32</sup>

---

## **EIN ZENTRALER VERSORGBEREICH IST EIN**

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des

---

<sup>29</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>31</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>32</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>33</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>34</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 21 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

---

<sup>33</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

<sup>34</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

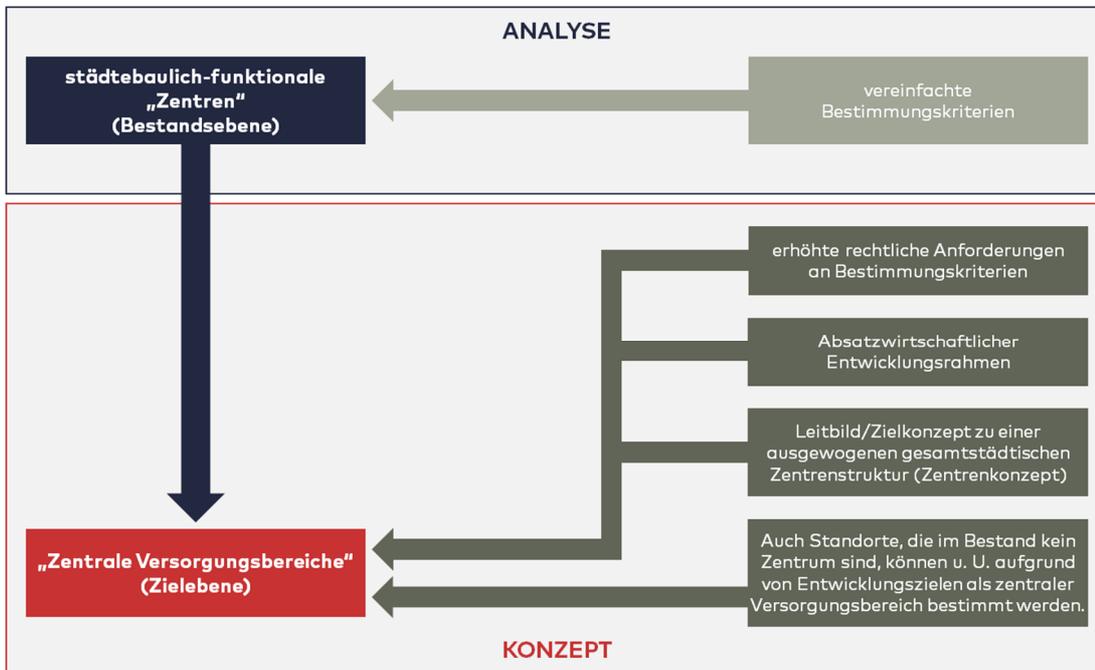


Abbildung 21: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>36</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 6.1.2 Zentrenstruktur von Coesfeld

Das EHK Coesfeld 2011 definiert mit dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Lette zwei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Das Nahversorgungszentrum Lette wurde im Rahmen eines Teilkonzeptes zur Nahversorgungssituation in Lette 2015 fortgeschrieben. Im Zuge einer Teilfortschreibung zur Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld im Jahr 2018 wurden die beiden Nahversorgungszentren Borkener Straße und Rekener Straße ausgewiesen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 4.6) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Coesfeld die vier folgenden zentralen Versorgungsbereiche fortgeschrieben:

- Innenstadtzentrum Coesfeld
- Nahversorgungszentrum Lette
- Nahversorgungszentrum Borkener Straße
- Nahversorgungszentrum Rekener Straße

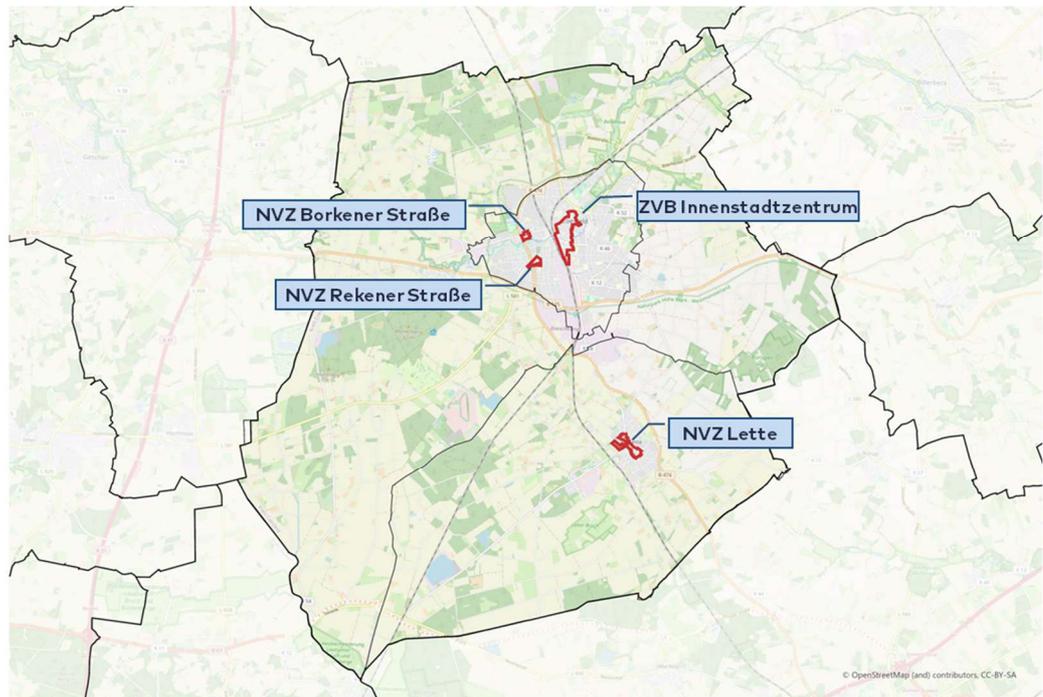
---

städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>36</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

**Administrative Grenzen**  
 □ Kommune  
 □ Stadtteil

**Zentren- und Standortabgrenzungen**  
 ■ ZVB-Abgrenzung EHK 2023



**Abbildung 22: Zentrenstruktur der Stadt Coesfeld**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch 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 (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 6.2).

### 6.1.3 Innenstadtzentrum Coesfeld

Das Innenstadtzentrum ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Coesfeld. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6. Das Innenstadtzentrum übernimmt die Versorgungsfunktion der Gesamtstadt und umliegender Kommunen im Einzugsgebiet.

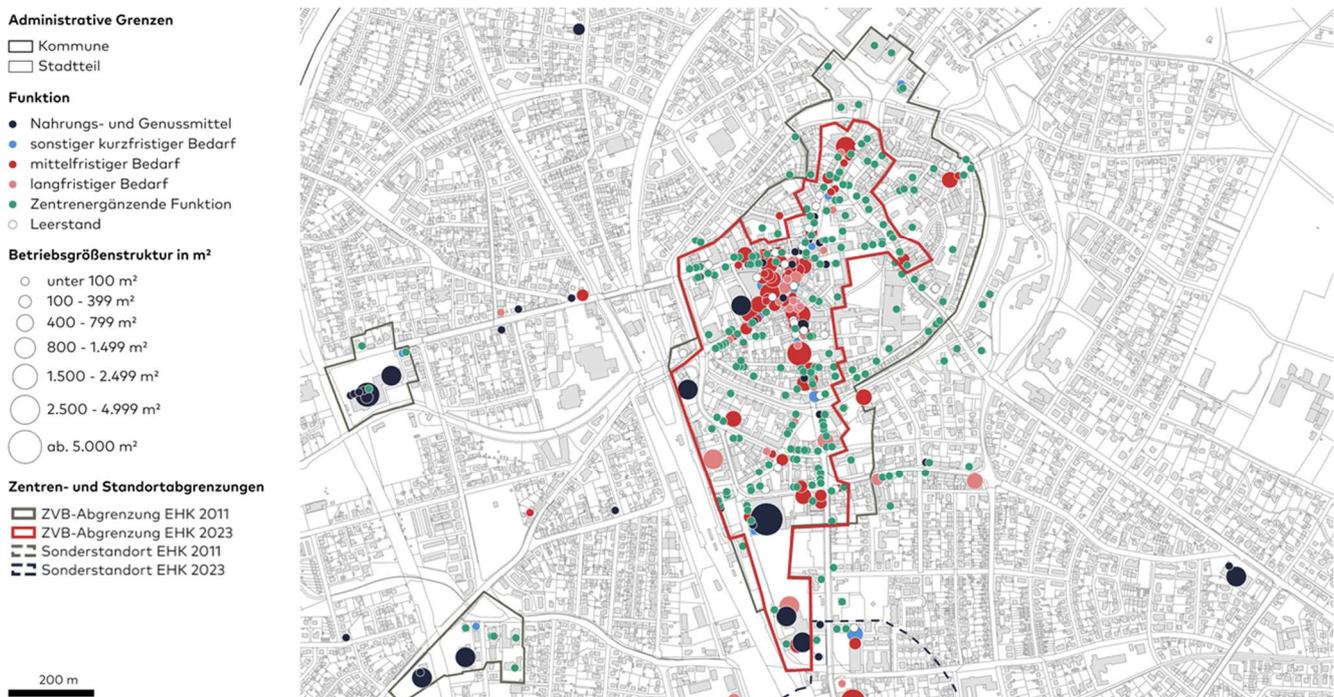
#### Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtstadtzentrum Coesfeld umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Coesfeld.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Weitestgehende Fortschreibung der bisherigen Zentrenabgrenzung in Anlehnung an das bewährte Konzept.
- Räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich in nord-süd Ausdehnung und umfasst den historisch gewachsenen Innenstadtkern sowie eine Agglomeration von Fachmärkten an der Hansestraße im südlichen Bereich.
- Einkürzung des ZVB in nördlichen und östlichen Randbereichen (insbesondere Christophorus-Kliniken, Stadtpark und Bereiche für die in aktuellen Wohnentwicklungsprojekten vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen ist) aufgrund der fehlenden Dichte im Einzelhandel und, um die zielführende Weiterentwicklung einzelner Teilquartiere der Coesfelder Innenstadt auch in Anlehnung an das Innenstadtkonzept perspektivisch sicherzustellen und den Einzelhandel auf stadtentwicklungspolitisch gewünschte Lagen zu konzentrieren.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 23 für das Innenstadtzentrum Coesfeld dargestellt.



**Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Coesfeld**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Innenstadtzentrum Coesfeld (s. Tabelle 11). Durch die neue Abgrenzung befinden sich in Summe 33 zentrenergänzende Funktionen fortan nicht mehr im zentralen

Versorgungsbereich. Dazu zählen u. a. die Christophorus-Kliniken, die allerdings weiterhin eine sehr wichtige Bedeutung für das Innenstadtzentrum als Frequenzbringer einnehmen wird.

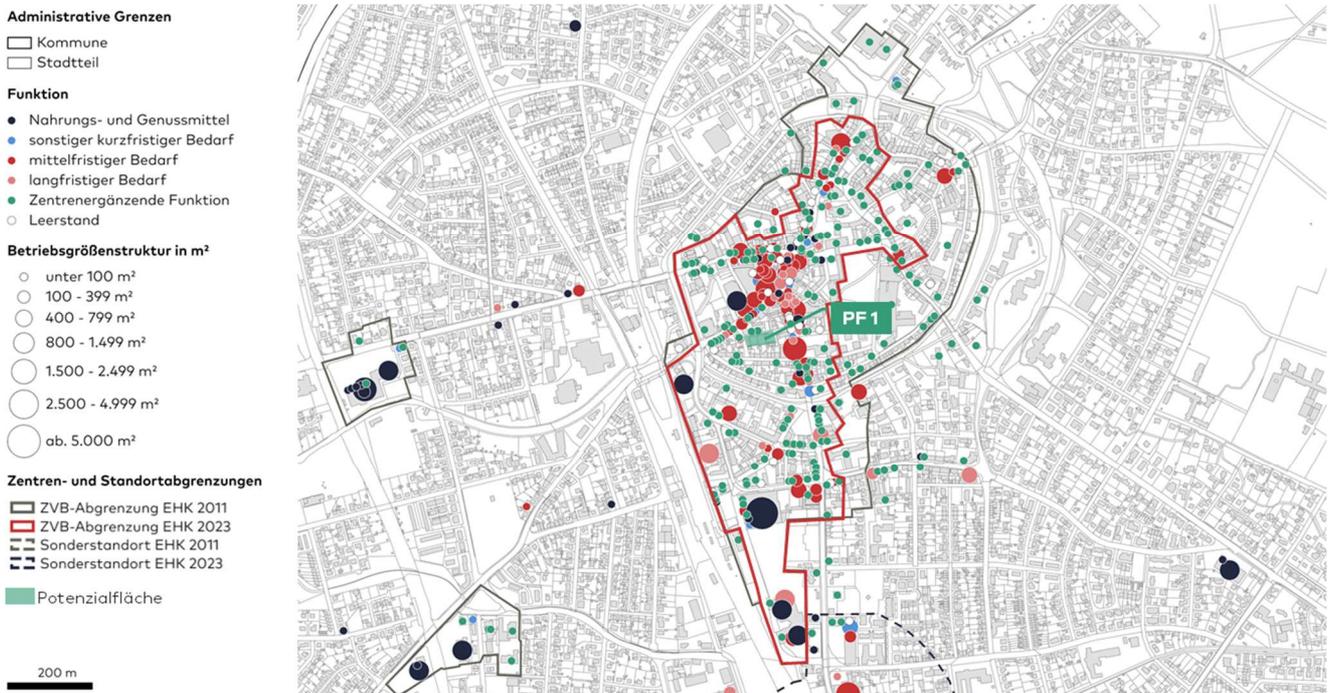
**Tabelle 11: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Coesfeld**

<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<b>absolut</b>	<b>anteilig</b>
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	129	54 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	35.800	29 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	27	17 %
Zentrenergänzende Funktionen	178	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### **Potenzialflächen**

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im Innenstadtzentrum Coesfeld bieten kaum verfügbare größere Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Lediglich die Parkplatzfläche an der Pfauengasse mit ca. 850 m<sup>2</sup> bietet Potenzial für Entwicklungen, z. B. für temporäre Interventionen oder nachhaltige Nahmobilitätsformen (s. Abbildung 24). Abgesehen von der beschriebenen Entwicklungsfläche gibt es keine größeren Potenzialflächen im Innenstadtzentrum. Aus diesem Grund könnten ggf. auch Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen geprüft werden. Solche Flächenzusammenlegungen sind allerdings nur bei entsprechender Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer möglich. Sie rechnen sich somit nur bei der Entstehung größerer, marktfähiger Verkaufsflächen und führen meist zu erhöhten Mietpreisen. Daher sollten aufgrund der aktuellen und auch zukünftigen Situation und den dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen eher kleinere Ladenlokale und Leerstände in der Innenstadt mit einem hohen Anteil an inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften als wichtige Entwicklungsflächen angesehen werden. Dazu müssen sich entsprechende Immobilien in einem guten Zustand befinden und möglicherweise für kleinere Nutzungskonzepte renoviert werden. In diesem Fall bieten solche Immobilien auch Gründern eine gute Chance für Ansiedlungen im Innenstadtzentrum der Stadt Coesfeld.



**Abbildung 24: Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld**

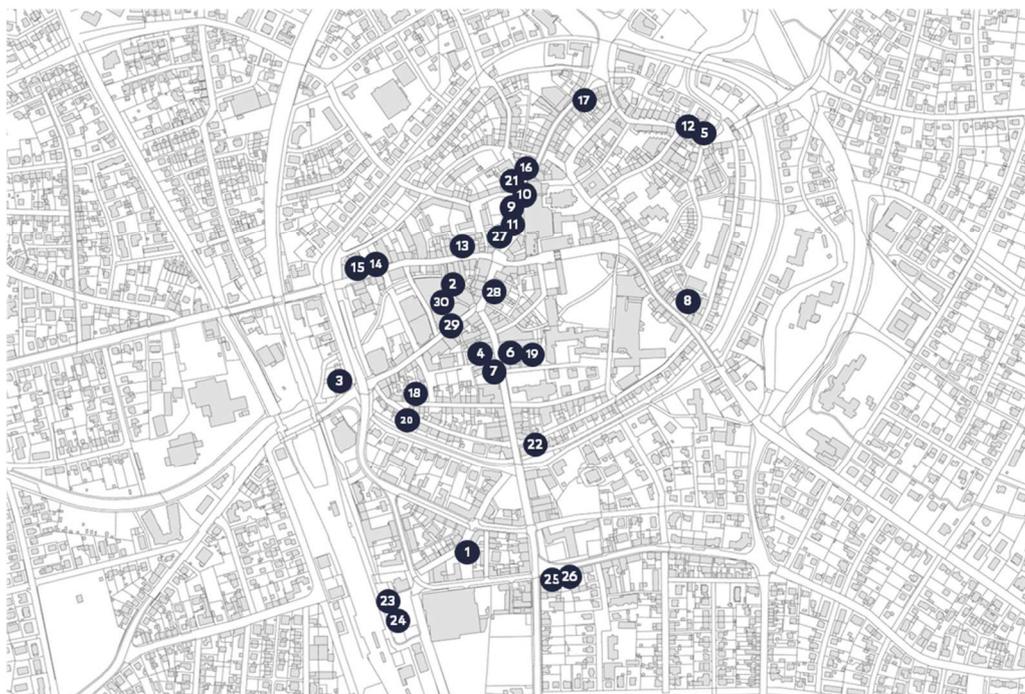
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Im Rahmen der Stichtagerhebung (Erhebung Stadt + Handel 09/2022) konnten in der Innenstadt 30 Leerstände<sup>37</sup> erhoben werden (s. Abbildung 25). Aufgrund der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Coesfeld reduziert sich die Anzahl der Leerstände auf 27. Die Leerstände bieten Raum für potenzielle Neuansiedlungen, die sich allerdings meist auf den nicht großflächigen Einzelhandel beziehen. Im Zuge der Innenstadtstrategie wurden die Leerstände in unterschiedliche Prioritätsstufen eingeteilt und im Rahmen des Citymanagements wird der Aktivierung der bestehenden Leerstände bereits eine hohe Priorität eingeräumt, sodass über das NRW-Sofortförderprogramm bereits ein Verfügungsfond zur Anmietung eingerichtet wurde.

<sup>37</sup> Erhobene Leerstände der Stichtagerhebung sind augenscheinlich leerstehend, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mietverträge noch nicht ausgelaufen sind oder für die bereits eine Folgenutzung gesichert ist.

## Leerstände

- LS 1: Gartenstraße 13 + 15
- LS 2: Kupferpassage 7
- LS 3: Kupferstraße 34
- LS 4: Letter Straße 10
- LS 5: Mühlenstraße 25
- LS 6: Letter Straße 15
- LS 7: Letter Straße 16
- LS 8: Münsterstraße 53
- LS 9: Markt 3
- LS 10: Markt 3
- LS 11: Markt 5
- LS 12: Mühlenstraße 23
- LS 13: Süringstraße 8
- LS 14: Süringstraße 40
- LS 15: Süringstraße 42
- LS 16: Kleine Viehstraße 1
- LS 17: Kleine Viehstraße 34
- LS 18: Hinterstraße 28
- LS 19: Ritterstraße 5
- LS 20: Jakobiring 32 – 36
- LS 21: Neustraße 1
- LS 22: Südring 2
- LS 23: Bahnhofstraße 1
- LS 24: Bahnhofstraße 1
- LS 25: Bahnhofstraße 36
- LS 26: Bahnhofstraße 38
- LS 27: Schuppenstraße 6
- LS 28: Schuppenstraße 17
- LS 29: Kupferstraße 6
- LS 30: Kupferpassage

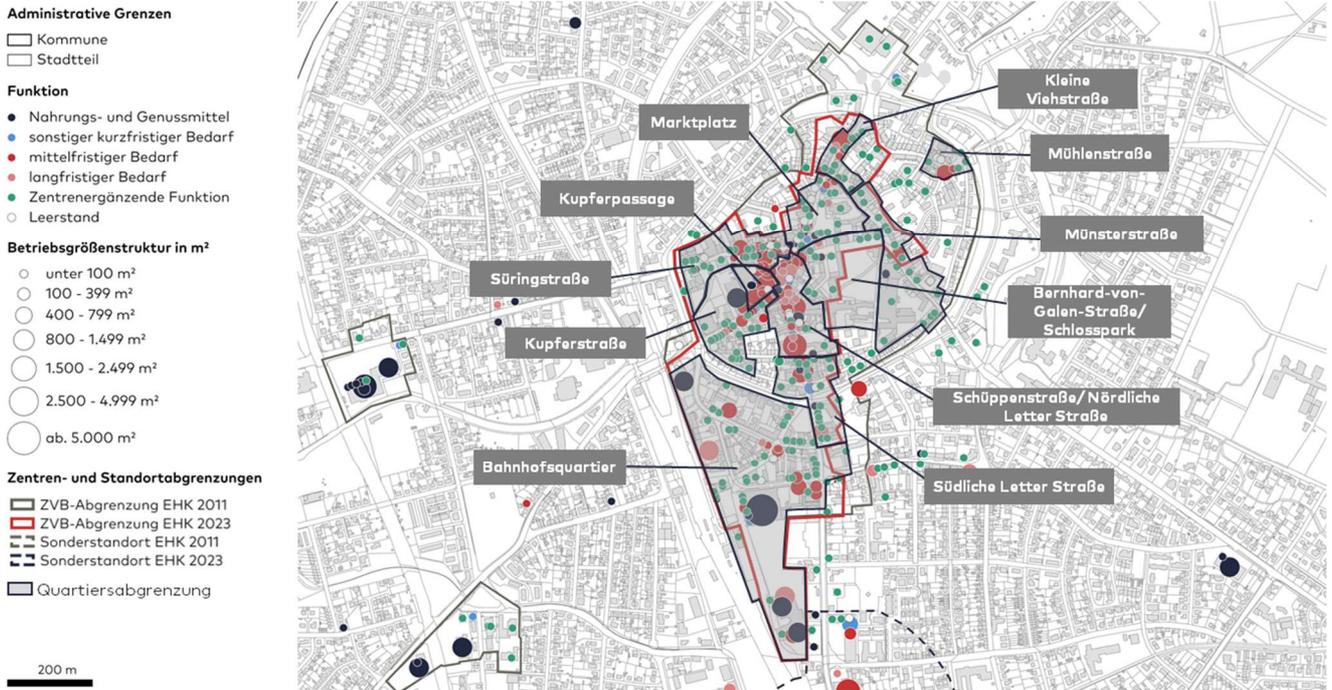


**Abbildung 25: Potenzialflächen durch Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

## Innere Organisation

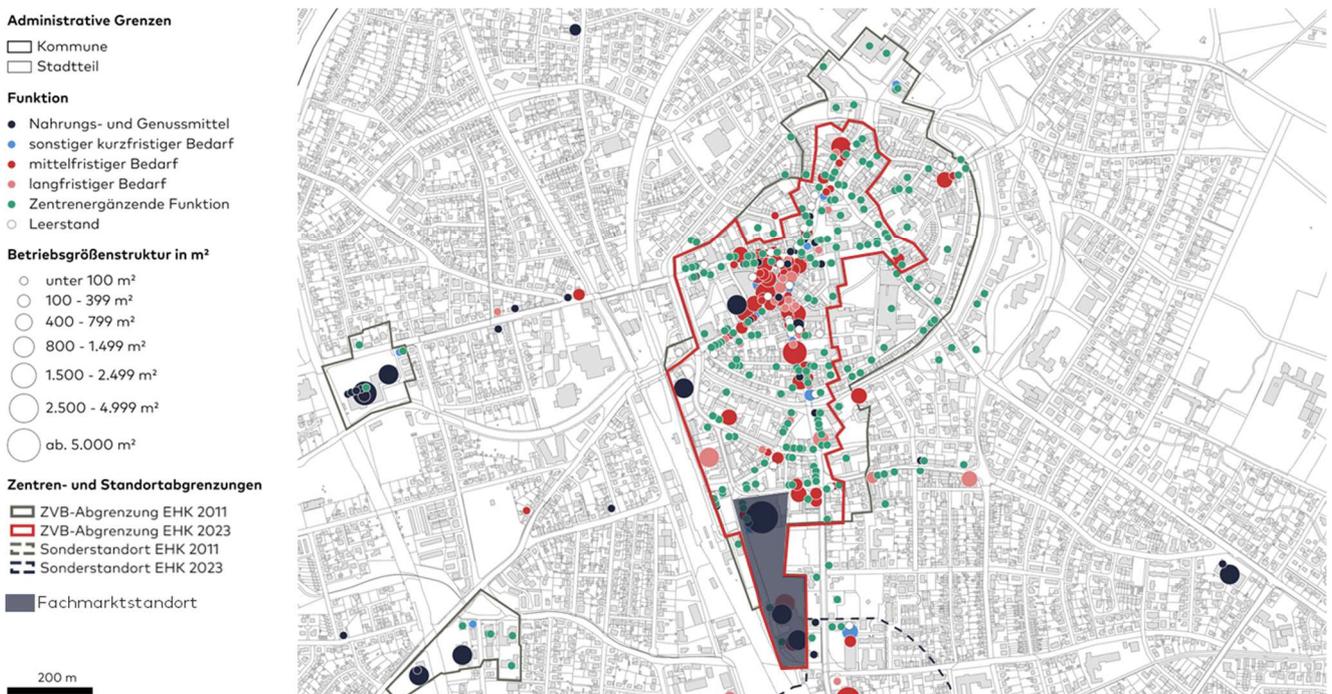
Das Innenstadtzentrum wurde im Rahmen der Innenstadtstrategie 2022 in elf Quartiere eingeteilt, für die jeweils Stärken und Schwächen sowie städtebauliche und funktionale Einflussgrößen analysiert wurden. Zudem werden in der Strategie dezidierte Aussagen zu lagespezifischen Profilierungs- und Umsetzungsempfehlungen der einzelnen Quartiere getroffen. Im Gegensatz zur Innenstadtstrategie beinhaltet das Bahnhofsquartier im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes ebenfalls die im südlichen Bereich befindliche Fachmarkttagglomeration von u. a. Aldi Nord, trinkgut und Medimaxx. Aufgrund eines gemeinsam genutzten Parkplatzes können Kopplungseffekte zwischen dem nördlichen Kaufland und den südlichen Fachmärkten angenommen werden.



**Abbildung 26: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld; Quartierabgrenzung Stadt + Handel im Rahmen der Innenstadtstrategie 2022.

Der **Fachmarktstandort** im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches erstreckt sich im Wesentlichen bandartig entlang der Hansestraße zwischen Bahnhofstraße und Kreisverkehr Dülmener Straße. Geprägt ist der autokundenorientierte Standort durch eine Bündelung von großflächigen Fachmärkten darunter u. a. Kaufland, Aldi Nord, trink gut und expert. Trotz der Entfernung zwischen dem nördlichen Kaufland und den südlichen Fachmärkten besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen den Märkten aufgrund eines gemeinsam genutzten Parkplatzes in der Mitte.



**Abbildung 27: Fachmarktstandort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: FACHMARKTSTANDORT

- **Sicherung bestehender Betriebe durch Entwicklungsspielräume hinsichtlich der individuellen Sortimentsgestaltung und baulicher Veränderungen im Betrieb**
- **Umstrukturierungen und** Nachnutzungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich
- Bei Umstrukturierungen/Betriebsaufgaben auch Positivraum für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

### **Allgemeine Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Coesfelds für die Gesamtstadt und umliegende Kommunen ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Coesfeld berücksichtigt werden. Dabei ist insbesondere die Innenstadtstrategie im Rahmen des Anstoßprozesses für ein Zentrenmanagement für die Innenstadt zu berücksichtigen, in der dezidierte und tiefgreifende Empfehlungen und Maßnahmen zur qualitativen Fortentwicklung der Innenstadt definiert werden.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADTZENTRUM COESFELD

- Fortschreibung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Coesfeld mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Fortentwicklung der Innenstadt entsprechend den in der Innenstadtstrategie benannten Zielvorstellungen
- Ansiedlung frequenzbringender Nutzung im südlichen Kerninnenstadtbereich
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung durch Förderung von Ansiedlungsbestrebungen gastronomischer Nutzungen (inkl. Außengastronomie)
- aktives Leerstandsmanagement und Unterstützung bei Ansiedlung hybrider Betriebskonzepte zur Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen bestehender Leerstände

### **6.1.4 Nahversorgungszentrum Lette**

Das Nahversorgungszentrum Lette ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen und sekundär für den mittel- und langfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch einen Magnetbetrieb sowie weiteren kleinflächigen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz im historischen Ortskern. Trotz des geringen Standortgewichtes in der Gesamtstadt, übernimmt das Nahversorgungszentrum eine bedeutende Versorgungsfunktion für den Ortsteil Lette sowie umliegende Siedlungsbereiche. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6.

### **Räumliche Ausprägung**

Das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich zentral im Ortsteil Lette und teilt sich in den nördlichen Standortbereich östlich und westlich des Friedhofes mit u.a. dem Magnetbetrieb Edeka und den historisch gewachsenen Ortskern im Zentrum des Ortsteils. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im

Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Coesfeld.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Weitestgehende Fortschreibung der bisherigen Zentrenabgrenzung in Anlehnung an das bewährte Konzept der Teilfortschreibung aus den Jahr 2015.
- Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen an den Bestandsstrukturen entlang der Coesfelder Straße, Lindenstraße und Bruchstraße sowie an den Strukturen am Alten Kirchplatz.
- Erweiterung der Zentrenabgrenzung im nordwestlichen Bereich um eine potenzielle Erweiterungsfläche.
- Erweiterung der Zentrenabgrenzung im nordöstlichen Bereich um die Bestandsstrukturen im nördlichen Bereich der Coesfelder Straße<sup>38</sup>.
- Aufnahme zentrenergänzender Funktionen im südwestlichen und nordöstlichen Bereich der ZVB-Abgrenzung.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 28 für das Nahversorgungszentrum Lette dargestellt.



**Abbildung 28: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

<sup>38</sup> Entgegen der fachgutachterlichen Empfehlung haben sich die Ausschuss- und Ratsmitglieder der Stadt Coesfeld konsensual darauf verständigt, dass der nördliche Bereich (Coesfelder Straße 53 bis Coesfelder Straße 42) in die Abgrenzung des ZVB inkludiert wird.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Nahversorgungszentrum Lette:

**Tabelle 12: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette<sup>39</sup>**

<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<b>absolut</b>	<b>anteilig</b>
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	16	7 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.600	2 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	1	7 %
Zentrenergänzende Funktionen	25	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

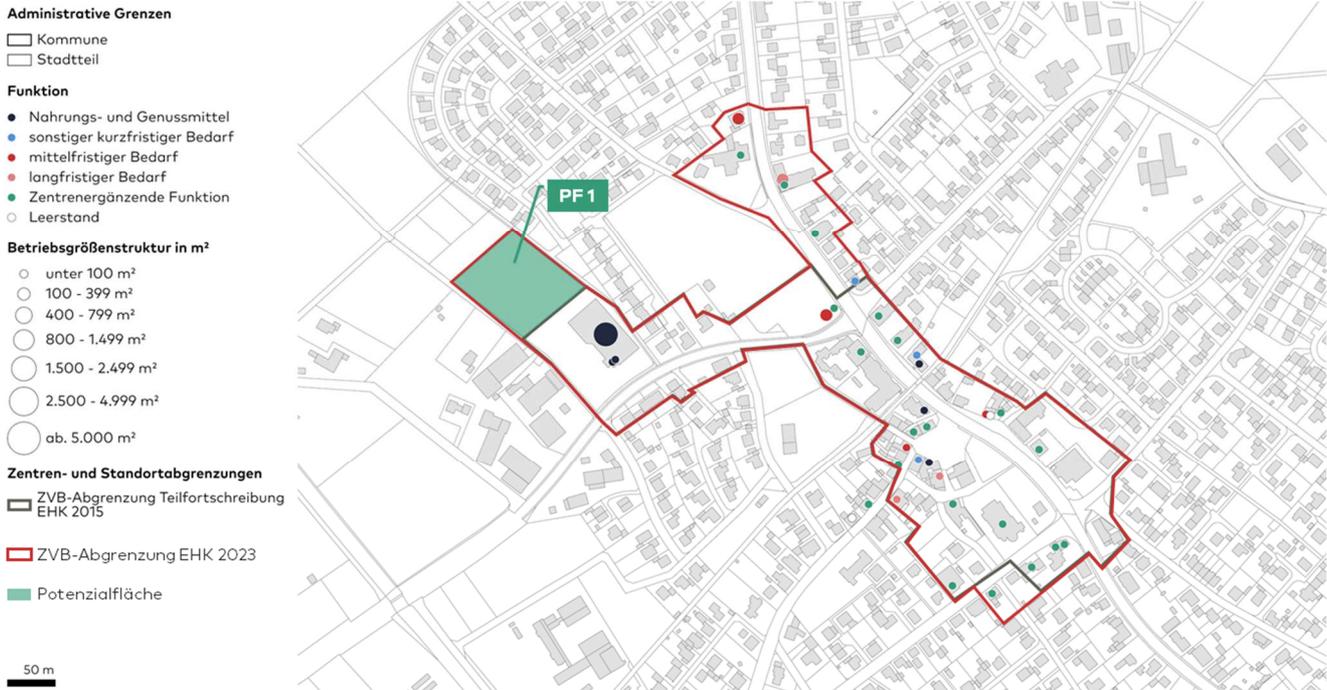
### Potenzialflächen

Im Nordwesten des Nahversorgungszentrums befindet sich angrenzend an den Edeka-Markt eine Potenzialfläche mit einer Fläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup>, welche bislang landwirtschaftlich genutzt wird (s. Abbildung 29). Die Hinzunahme des nordwestlichen Erweiterungsbereiches erfolgt aufgrund der Tatsache, dass es keine nennenswerten Entwicklungsflächen innerhalb des ZVB gibt, da z. B. der Gemeindeplatz im Rahmen des DIEK (Dorfinnenentwicklungskonzept Lette) als Aufenthaltsort neugestaltet wurde und somit nicht für einzelhandelsbezogene Entwicklungen zur Verfügung steht. Für die nordwestliche Erweiterungsfläche bestehen konkrete Ansiedlungsinteressen seitens eines Discount- und Drogeriemarktes, so dass diese Fläche als Potenzialfläche ausgewiesen wird. Im derzeit gültigen Regionalplan Münsterland ist die Fläche als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt. Um einzelhandelsbezogene Entwicklungen auf der ausgewiesenen Potenzialfläche realisieren zu können, ist eine Ausweisung der Fläche wie auch des nördlich angrenzenden Umfelds als ASB bzw. ASB-P Voraussetzung.

Um eine entsprechende Änderung der Ausweisung der Flächen zu bewirken, ist nach Aussage der Bezirksregierung das derzeit anstehende Änderungsverfahren des Regionalplans Münsterland zu nutzen. In diesem Rahmen müssten die im Änderungsentwurf zum Regionalplan bereits berücksichtigten ASB-P Flächen im Ortsteil Lette reduziert bzw. getauscht werden, um die maximal zulässige Fläche für die Stadt Coesfeld nicht zu überschreiten.

Die Stadt Coesfeld prüft dies derzeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Um dabei den Zielen des LEP NRW gerecht zu werden, ist die Entwicklung weiterer Versorgungsstrukturen an diesem Standort in die Siedlungsentwicklung Lettes einzubinden. Flankierende Wohnbauentwicklungen sind mindestens zeitgleich zu verwirklichen. Aufgrund der notwendigen Rechtskraft des Regionalplans (voraussichtlich frühestens Ende 2024) als Voraussetzung einer möglichen Flächenentwicklung, werden etwaige Planungen auf der ausgewiesenen Fläche erst mittelfristig umsetzbar sein.

<sup>39</sup> Entgegen der fachgutachterlichen Empfehlung haben sich die Ausschuss- und Ratsmitglieder der Stadt Coesfeld konsensual darauf verständigt, dass der nördliche Bereich (Coesfelder Straße 53 bis Coesfelder Straße 42) in die Abgrenzung des ZVB inkludiert wird.

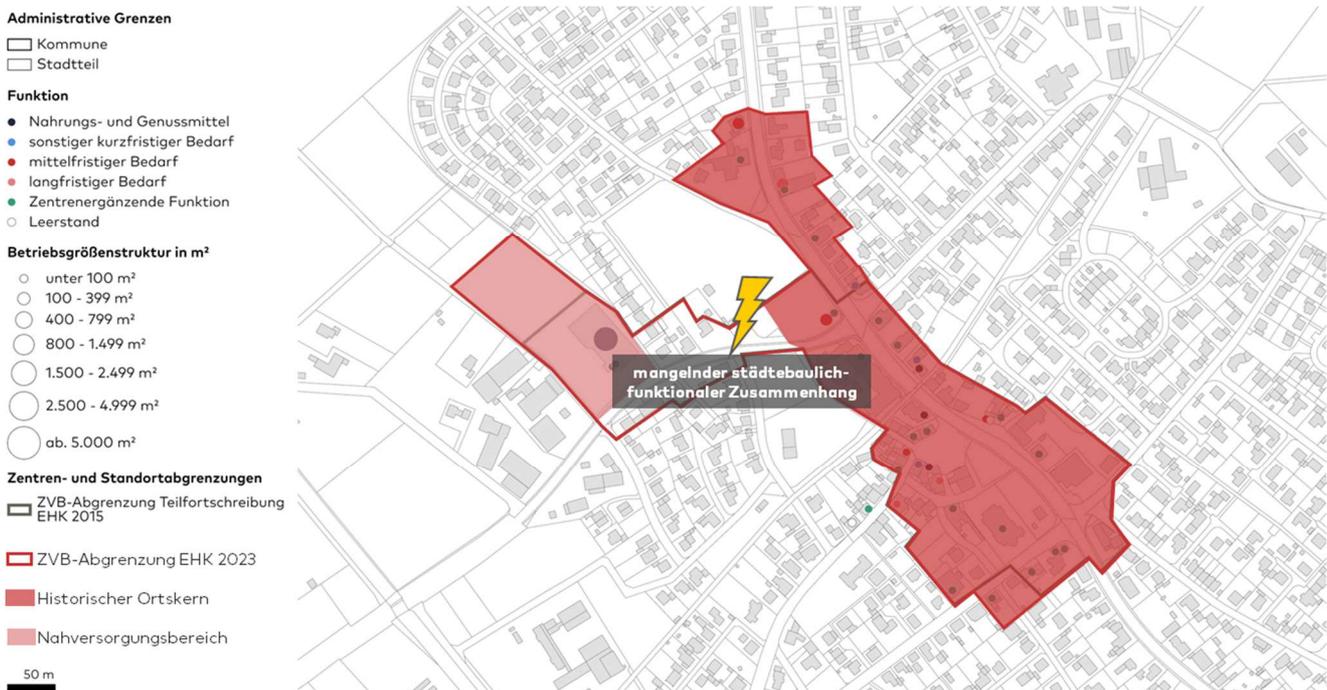


**Abbildung 29: Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lette**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

## Innere Organisation

Das Nahversorgungszentrum ist aufgrund der räumlich-funktionalen Gegebenheiten kein homogenes Gebilde, sondern kann in zwei Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden der historische Ortskern und der Nahversorgungsbereich im nordwestlichen Bereich im Folgenden näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.



**Abbildung 30: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Der **historische Ortskern** im Ortsteil Lette erstreckt sich im Wesentlichen bandartig entlang der Coesfelder Straße und umfasst zudem die bestehenden Strukturen am Alter Kirchplatz. Geprägt ist der historische Ortskern durch eine Bündelung von kleinflächigen Einzelhandels- und zentrenergänzenden Nutzungen sowie durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen. Aufgrund der erhöhten Dichte an Handelsnutzungen und ergänzenden Nutzungen sowie der dichten Bebauung besteht innerhalb des historischen Ortskerns ein hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang.

---

### LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HISTORISCHER ORTSKERN

- Fokusbereich für Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie sekundär auch zentrenrelevantem Hauptsortiment möglich (**stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit**)
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Stärkung der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) und Aktivierung von Leerständen
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- Schaffung eines städtebaulichen und funktionalen Zusammenhangs zum Nahversorgungsreich
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für klassische Handelsnutzungen

Der **Nahversorgungsbereich** des Ortskerns Lette befindet sich nordwestlich des historischen Ortskerns an der Bruchstraße und umfasst bisher den Edeka-Markt und perspektivische Neuansiedlungen auf der Potenzialfläche. Die Lage ist durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt. Der Nahversorgungsbereich unterscheidet sich insbesondere aufgrund der Angebotsstruktur und des Städtebaus vom historischen Ortskern. Zudem besteht zwischen den beiden Lagebereichen lediglich ein schwacher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang.

---

### LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NAHVERSORGBEREICH

- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im nahversorgungsrelevanten Bereich
- Neuansiedlung von Betrieben mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (**Einzelfallprüfung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Verträglichkeit sowie der regionalplanerischen und landesplanerischen Konformität erforderlich**)
- **Entwicklung der Potenzialfläche nur, sofern die regionalplanerischen Anforderungen erfüllt sind (in dem Zusammenhang insbesondere Ausweisung als ASB bzw. ASB-P inkl. siedlungsräumlicher Entwicklung des direkten Umfelds)**
- Schaffung eines städtebaulichen und funktionalen Zusammenhangs zum historischen Ortskern
- **Zielperspektive:** Fokusbereich für nahversorgungsrelevante Angebote

#### Allgemeine Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Lette für den Ortsteil Lette und umliegende Siedlungsbereiche ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich wichtig. Es ergeben sich nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele, die in allen städtebaulichen und

stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Coesfeld, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Lette aufweisen, berücksichtigt werden sollten.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM LETTE

- Fortschreibung des Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsstandort für den Ortsteil Lette und umliegende Wohnlagen mit primär kurzfristigen und sekundär (zum Schutz der Innenstadt) mittelfristigen Bedarfsgütern
- Sicherung und Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels
- Optimierung der Nahversorgungssituation für den Ortsteil Lette und weitere südliche Siedlungsbereiche der Stadt (insb. im Bereich Drogeriewaren)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen nördlichen und südlichen Lagebereichen des ZVB

### 6.1.5 Nahversorgungszentrum Borkener Straße

Das Nahversorgungszentrum Borkener Straße ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch zwei Magnetbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für den Nordwesten der Kernstadt. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6.

#### Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Borkener Straße befindet sich im Nordwesten des Hauptsiedlungsgebietes von Coesfeld und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Es umfasst den Kopplungsstandort vom Edeka-Center und Aldi Nord mit weiteren kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten des überwiegend kurzfristigen Bedarfes. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Coesfeld.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Fortschreibung der bisherigen Zentrenabgrenzung in Anlehnung an das bewährte Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2018.
- Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen an den Bestandsstrukturen entlang der Borkener Straße.
- Die westliche Grenze bilden die Straßen B 474/Konrad-Adenauer-Ring und die Straße am Steckinghof, im Süden wird der ZVB durch den Naturraum des Flusses Berkel begrenzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 31 für das Nahversorgungszentrum Borkener Straße dargestellt.



**Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Borkener Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Nahversorgungszentrum Borkener Straße:

**Tabelle 13: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Borkener Straße**

<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<b>absolut</b>	<b>anteilig</b>
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	7	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4.000	3 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	0	-
Zentrenergänzende Funktionen	5	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### Potenzialflächen

Im Südosten des Nahversorgungszentrums befindet sich angrenzend an das Bestandsgebäude vom Edeka-Center und Aldi Nord eine Potenzialfläche mit einer Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>, welche bislang unversiegelt ist und für potenzielle Erweiterungsabsichten der bestehenden Strukturen zur Verfügung steht (s. Abbildung 32).



**Abbildung 32: Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Borkener Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Borkener Straße für die umliegenden Siedlungsbereiche im Nordwesten der Kernstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich wichtig. Um diese sicherzustellen, werden nachfolgend wichtige Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Coesfeld, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Borkener Straße aufweisen, berücksichtigt werden.

## ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM BORKENER STRASSE

- Fortschreibung des Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsstandort für die westlichen Siedlungsbereiche des Kernortes mit kurzfristigen Bedarfsgütern
- Sicherung und Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels
- Sicherung und Stärkung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Modernisierung oder Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden Märkte (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen

### 6.1.6 Nahversorgungszentrum Rekener Straße

Das Nahversorgungszentrum Rekener Straße ist ein zentraler Versorgungsbe- reich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch zwei Magnetbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für den Westen

der Kernstadt. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6.

### **Räumliche Ausprägung**

Das Nahversorgungszentrum Rekener Straße befindet sich im Westen des Hauptsiedlungsgebietes von Coesfeld und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Es umfasst die beiden Magnetbetriebe K+K und Lidl an der Rekener Straße sowie weitere kleinflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des überwiegend kurzfristigen Bedarfes. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Coesfeld.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Fortschreibung der bisherigen Zentrenabgrenzung in Anlehnung an das bewährte Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2018.
- Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen an den Bestandsstrukturen entlang der Rekener Straße sowie am Overhagenweg.
- Aufgrund des planungsrechtlich gesicherten Erweiterungsvorhabens des Lidl-Marktes, wird die südliche Erweiterungsfläche in die ZVB-Abgrenzung mit aufgenommen.
- Die nordwestliche Grenze bildet die Rekener Straße zwischen Grüner Weg im Süden und Am Tüskenbach im Norden.
- Im Osten umfasst die Abgrenzung die östlich der Straße Overhagenweg gelegenen Nutzungen.
- Die südliche Grenze des ZVB stellen die Straße Pfarrer-Kerstin-Weg bzw. die Flurstücksgrenzen bestehender Versorgungsstrukturen dar.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 33 für das Nahversorgungszentrum Rekener Straße dargestellt.



**Abbildung 33: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Rekener Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Nahversorgungszentrum Rekener Straße:

**Tabelle 14: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Rekener Straße**

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.400*	2 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	0	-
Zentrenergänzende Funktionen	5	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; VKF auf 100 m² gerundet; die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Rekener Straße wurde als absehbare Marktveränderungen im Sinne planungsrechtlich gesicherter Planvorhaben als Bestand mit aufgenommen.

### Potenzialflächen

Im Nahversorgungszentrum Rekener Straße sind zum Zeitpunkt der Konzepterstellung keine nennenswerten Potenzialflächen erkennbar.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Rekener Straße für die umliegenden Siedlungsbereiche im Westen der Kernstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich wichtig. Um diese sicherzustellen, werden nachfolgend wichtige Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Coesfeld, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Rekener Straße aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM REKENER STRAÙE

- Fortschreibung des Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsstandort für die westlichen Siedlungsbereiche des Kernortes mit kurzfristigen Bedarfsgütern
- Sicherung und Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels
- Sicherung und Stärkung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Modernisierung oder Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden Märkte (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen

### 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Coesfeld ausgesprochen.

#### 6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Coesfeld die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (s. dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Coesfeld dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert an den Bestandsstrukturen der Stadt Coesfeld. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

### Standort Daruper Straße (K+K)

Am Standortbereich befindet sich der Lebensmittelsupermarkt K+K und ein Bäcker. Der Standort Daruper Straße befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, da dieser vollständig von Wohnbebauung umgeben ist. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge nimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich für die östlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt von Coesfeld ein. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Daruper Straße. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Lebensmittelmarkt. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist somit gewährleistet. Der Standortbereich befindet sich einer Entfernung von rd. 1.000 m zum ZVB Innenstadtzentrum. Aufgrund der dichten Wohnbesiedelung im direkten Umfeld übernimmt der Standort jedoch eine bedeutende Versorgungsfunktion für

große Teile der Bewohner des Kernortes. Die Einzugsbereiche des Nahversorgungsstandortes und der Innenstadt überschneiden sich dabei nicht wesentlich.



**Abbildung 34: Bewertung des Standorts Daruper Straße (K+K)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Der K+K stellt den einzigen strukturprägenden Nahversorgungsanbieter im östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt dar, sodass dieser Standort maßgeblich zur besseren Nahversorgung im östlichen Siedlungsbereich Coesfelds beiträgt und die räumliche Nahversorgungssituation verbessert. Der Lebensmittelsupermarkt verfügt über eine marktgängige Gesamtverkaufsfläche mit einem attraktiven und modernen Angebot, u. a. mit Frischetheke. Der Standortbereich erfüllt in Zusammenschau der Prüfkriterien die Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die östlichen Siedlungsbereiche von Coesfeld (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Zentrenrelevante Randsortimente sollten 7 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten
- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung der umliegenden Siedlungslagen

### Standort Erlenweg (Bioladen\*Expresso)

Am Standort Erlenweg befindet sich der Bioladen\*Expresso Krechtinger. Der Standort Erlenweg befindet sich in einer Stichstraße in einem Gewerbegebiet im südlichen Bereich der Kernstadt von Coesfeld, weshalb eine städtebauliche Integration im Sinne der Prüfkriterien nicht gegeben ist. Aufgrund der fehlenden Wohnbevölkerung im unmittelbaren Umfeld übernimmt dieser Lebensmittelmarkt daher keine nennenswerte Nahversorgungsfunktion. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über den Erlenweg. Der nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich zwar in direkter Nähe zum Lebensmittelmarkt, allerdings ist diese Haltestelle rudimentär an das Busliniennetz angeschlossen, sodass eine adäquate ÖPNV-Erreichbarkeit nicht gegeben ist. Aufgrund der räumlichen Distanz von rd. 3.000 m zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich können negative

Auswirkungen auf ebenjenen ausgeschlossen werden. Aufgrund des spezialisierten Angebotes sowie der fehlenden Anbindung an umliegende Wohngebiete, trägt der Standortbereich nur sekundär zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung entsprechend der konzeptionellen Zielstellungen bei.

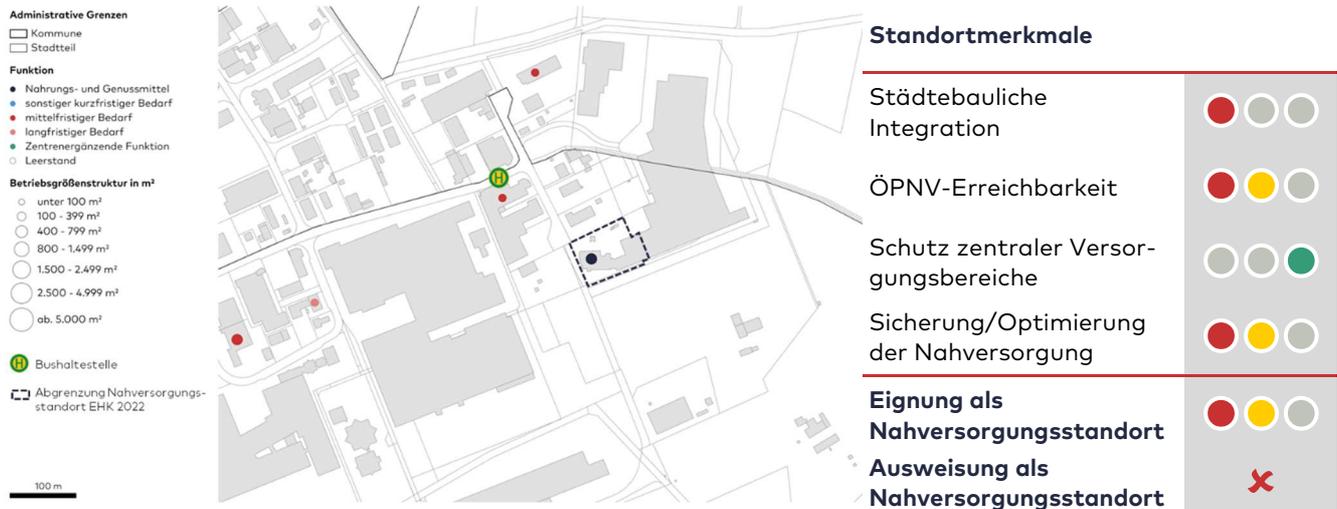


Abbildung 35: Bewertung des Standorts Erlenweg (Bioladen\*Expresso)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Der Standort Erlenweg nimmt in Zusammenschau der Argumente keine nennenswerte Versorgungsfunktion für Siedlungsgebiete der Stadt Coesfeld ein. Der Standortbereich erfüllt nicht die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher **nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

In Abbildung 36 ist der im Rahmen dieses Konzeptes ausgewiesene Nahversorgungsstandort Daruper Straße im Stadtgebiet der Stadt Coesfeld abgebildet.

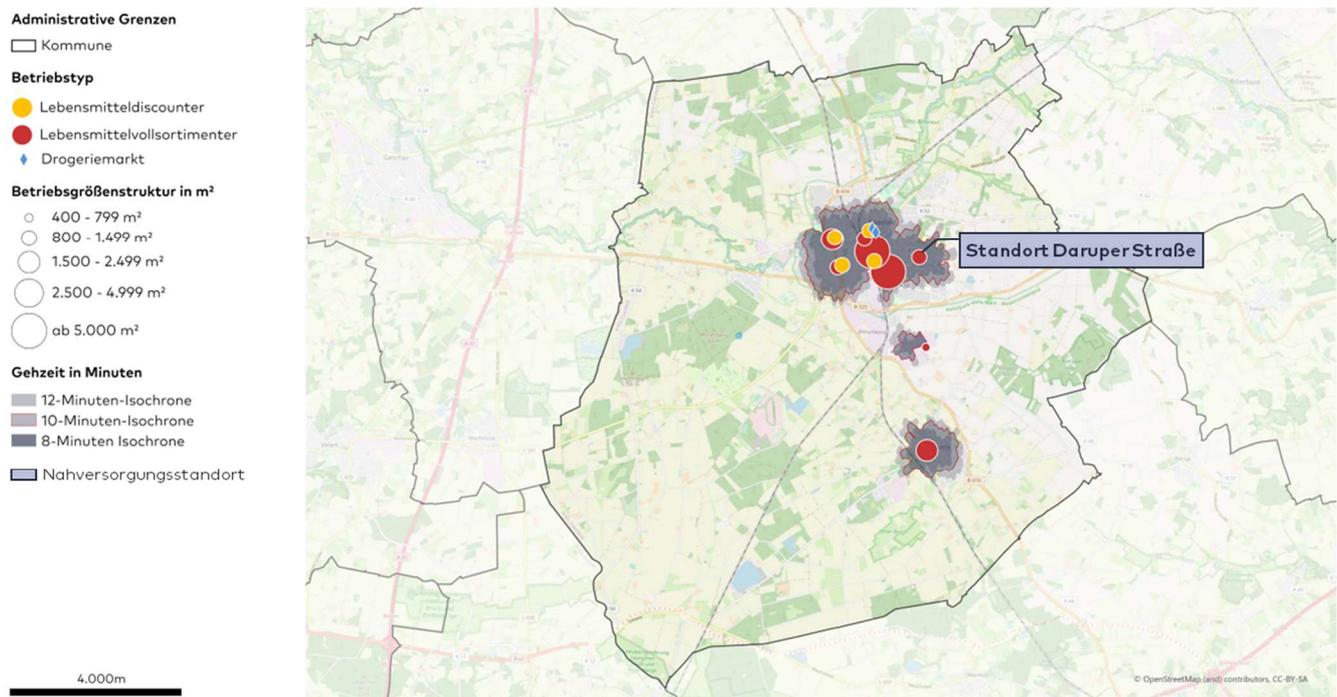


Abbildung 36: Nahversorgungsstandort in der Stadt Coesfeld

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 6.2.2 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Coesfeld ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Coesfeld aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

### EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN COESFELD

#### **Ziel 1: Nahversorgung in den ZVB (inkl. Nahversorgungszentren) und an den Nahversorgungsstandorten sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln.**

- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen **und an Nahversorgungsstandorten**
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

#### **Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln.**

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

#### **Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen**

#### **Ziel 4: Keine Ansiedlung sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Ausnahmen gemäß standortspezifischer Empfehlungen zu jeweiligen Sonderstandorten.**

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden (siehe Steuerungsleitsätze)

#### **Sonstige Empfehlungen:**

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstandorte)
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
- Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen außerhalb des Siedlungskernbereiches (z. B. durch Hofläden, ambulanten Service, Kleinflächenformate)
- Prüfung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an einem den konzeptionellen Kriterien entsprechenden Standort im u. a. derzeit nicht fußläufig versorgten nördlichen Siedlungsbereich

der Kernstadt zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation (Einzelfallprüfung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Verträglichkeit sowie der regionalplanerischen und landesplanerischen Konformität erforderlich)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

### **Alternative Nahversorgungsangebote in unterversorgten Siedlungslagen**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. In aktuell räumlich schlecht versorgten Siedlungsbereichen wie u. a. der Siedlungsbereich Goxel, erscheint die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials und dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches perspektivisch als unrealistisch. In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- moderne Kleinstflächenkonzepte
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Aktuell treten Innovationen im Bereich von Kleinstflächenformaten des Lebensmitteleinzelhandels in Form personallosen SB-Läden (i. d. R. unter 100 m<sup>2</sup> VKF; z. B. Tante M, Tegut... Teo), begünstigt bzw. ermöglicht durch die Digitalisierung, in Erscheinung. Diese können eine Grundversorgung in Bereichen sichern, in welchen für den standardisierten Lebensmitteleinzelhandel kein ausreichendes Einwohnerpotenzial zur Verfügung steht.

Eine weitere Alternative die Nahversorgung sicherzustellen sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen und im Stadtgebiet

von Coesfeld bereits vertreten sind (u. a. Rahmann's Hofladen, Bauernlädchen Dress oder der Hofladen der Familie Wigger). Diese können zudem durch eine Erweiterung (ggf. mit bereits bestehenden Dorfläden) zu einem Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) umgestaltet bzw. ausgebaut werden. Die Bandbreite an Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

### **6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT**

Aufbauend auf der Analyse des Sonderstandortes Dülmener Straße in Kapitel 4.8, werden nachfolgend Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Standortbereiches gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

#### **6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten**

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum wie auch den Nahversorgungszentren räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen 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,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,

- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen. Zugleich müssen allerdings die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verhindert werden. Ebenso ist ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente notwendig.

### 6.3.2 Handlungsprioritäten

Im Folgenden werden zunächst grundsätzliche Handlungsprioritäten im Umgang mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgestellt. Daraus leiten sich grundsätzliche und gesamtstädtisch wirksame sowie standortspezifische Entwicklungszielstellungen für den Sonderstandort in der Stadt Coesfeld ab.

---

## EMPFEHLUNGEN ZUM NICHT ZENTRENRELEVANTEN EINZELHANDEL

### Ziel 1: Wenn möglich, Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche (klein und großflächig)

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Komplettierung des Angebotes insb. im Rahmen kleinflächiger Betriebsformate

### Ziel 2: Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben auf den ausgewiesenen Sonderstandort

### Ziel 3: Grundsätzlich darüber hinaus ist nicht zentrenrelevanter oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen

- Bei neuen, bislang nicht durch Einzelhandel geprägten Standorten, sind die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen.
- Grundsätzlich sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
- Bei der Entwicklung neuer Standorte sind im besonderen Maße die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu berücksichtigen (absatzwirtschaftlich, Verkehr, Lärm etc.)

### Ziel 4: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie unternehmensorientierte Dienstleistungen

### 6.3.3 Sonderstandort in Coesfeld

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK Coesfeld wird der Sonderstandort Dülmener Straße fortgeschrieben und dient als Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Weitere Sonderstandorte sind gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte oder um eine Agglomeration von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten handelt, die auch als solche in der Regionalplanung ausgewiesen sind. Um den in der Stadt Coesfeld vorherrschenden Mangel an Gewerbe- und Industrieflächen nicht zu verstärken, sondern die vorhandenen Gewerbegebiete zu schützen, werden für die entsprechenden Bereiche (u. a. südliche Dülmener Straße und Standortbereich Dreischkamp) keine Sonderstandorte ausgewiesen.

#### **Sonderstandort Dülmener Straße**

Der Standort Dülmener Straße wird im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes als Sonderstandort, mit einer aktualisierten, an die Bestandsstrukturen angepassten Abgrenzung fortgeschrieben. Die gewerblichen Betriebe und Einzelhandelsbetriebe ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang sind zukünftig nicht mehr Bestandteil des Sonderstandortes. Durch die Einkürzung des Standortbereiches ergibt sich einerseits ein konzentrierter Positivstandort für nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und andererseits werden nun große Teile des Gewerbegebietes für klassische Gewerbebetriebe bereitgehalten. Die aktualisierte Abgrenzung umfasst die an der Dülmener Straße gelegenen Einzelhandelsbetriebe. Der fortgeschriebene und eingekürzte Sonderstandort ist primär durch Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches (u. a. Hagebau, Icking's Paradies, Hammer, Radwelt Coesfeld, STALL Küche, Uni Polster, Jysk, Happy Baby) und das SB-Warenhaus mein real geprägt.



**Abbildung 37: Abgrenzung des Sonderstandortes Dülmener Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; SO-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

## STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Fortschreibung des Sonderstandortes**
- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit der Ansiedlung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Weiterentwicklungen und Umstrukturierungen des SB-Warenhauses mein real nur im Rahmen des Bestandsschutzes, da der Standort aufgrund der Siedlungsrandlage und autokundenorientierten Lage nur eine untergeordnete Nahversorgungsfunktion für umliegende Siedlungslagen einnimmt
- Einkürzung des Standortbereiches auf einzelhandelsbezogene Strukturen im Bereich Dülmener Straße

### 6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Stadt Coesfeld als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

#### 6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im

Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## **BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN**

### **Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

### **Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

### **Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz finden die bestehenden Sortimentslisten aus dem EHK Coesfeld 2011 Anwendung. Des Weiteren werden die Sortimentsliste des LEP NRW 2019 und das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) bei der Bewertung berücksichtigt.

Zudem erfolgt eine Untersuchung der im Rahmen der Bestandserhebung erfassten Sortimente hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verortung im Stadtgebiet. Dazu wird der Verkaufsflächenanteil je Sortiment nach städtebaulicher Lage dargestellt. Eine überwiegende Verortung der Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen ist ein Hinweis dafür, dass dieser durch das entsprechende Sortiment strukturell geprägt wird.

**Tabelle 15: Städtebauliche Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in Coesfeld**

<b>Sortiment</b>	<b>VKF-Anteil innerhalb vom ZVB in %</b>	<b>VKF-Anteil außerhalb vom ZVB in %</b>	<b>Summe in m<sup>2</sup></b>
Augenoptik	98	2	<b>600</b>
Baumarktsortiment i. e. S.*	1	99	<b>12.900</b>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	93	7	<b>13.000</b>
Bettwaren	20	80	<b>1.800</b>
Bücher	91	9	<b>900</b>
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	42	58	<b>&lt; 100</b>
Computer/-peripherie und -zubehör (PC)	83	17	<b>2.100</b>
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	83	17	<b>3.900</b>
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	49	51	<b>2.600</b>
Elektro Großgeräte	35	65	<b>1.400</b>
Elektrokleingeräte	53	47	<b>1.000</b>
Fahrräder und Zubehör	5	95	<b>2.300</b>
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	1	99	<b>800</b>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	7	93	<b>2.500</b>
Glas/Porzellan/Keramik	49	51	<b>800</b>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	30	70	<b>900</b>
Haushaltswaren (Hausrat)	42	58	<b>1.300</b>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	6	94	<b>800</b>
Kinderwagen	0	100	<b>100</b>
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	38	62	<b>300</b>
Lampen/Leuchten	9	91	<b>700</b>
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	91	9	<b>300</b>
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	1	99	<b>31.100</b>
Musikinstrumente und Musikalien	0	100	<b>&lt; 100</b>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	69	31	<b>21.900</b>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	58	42	<b>800</b>
Pflanzen/Pflanzartikel	10	90	<b>10.200</b>
(Schnitt-)Blumen	65	35	<b>100</b>

(Fortsetzung Tabelle 15)

Sortiment	VKF-Anteil innerhalb vom ZVB in %	VKF-Anteil außerhalb vom ZVB in %	Summe in m <sup>2</sup>
Schuhe, Lederwaren	83	17	1.800
Spielwaren, Bastelbedarf	65	35	1.100
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	90	10	1.100
Teppiche (Einzelware)	0	100	300
Uhren/Schmuck	100	0	600
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	100	0	100
Zeitungen/Zeitschriften	71	29	300
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	44	56	1.700

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Coesfeld als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

#### 6.4.2 Sortimentsliste der Stadt Coesfeld

Aus den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen und der bewährten Sortimentsliste des EHK Coesfeld 2011, der Sortimentsliste des LEP NRW 2019 sowie der städtebaulichen Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Coesfeld als sog. „Coesfelder Liste“.

**Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Elektrogroßgeräte
Bettwaren	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Fahrräder und Zubehör
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: lebendige Tiere)	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Lampen/Leuchten
Haushaltswaren (Hausrat)		Matratzen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen/Samen
Musikinstrumente und Musikalien		Teppiche (Einzelware)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: Zoologischer Bedarf)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Die Sortimentsliste gemäß EHK Coesfeld aus dem Jahr 2011 kann weiterhin als plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich folgende Überprüfungen und Änderungen mit der vorliegenden Fortschreibung:

- Umbenennung und Zusammenfassung verschiedener Sortimente zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung (z. B. Neue Medien/Unterhaltungselektronik)
- Ausweisung des Sortiments **Lampen/Leuchten** als nicht-zentrenrelevant (zuvor zentrenrelevant), da sich der überwiegende Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet
- **Ausweisung des Sortiments Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz als nicht-zentrenrelevant (zuvor zentrenrelevant als Sortiment Heimtextilien/Gardinen), da sich der überwiegende Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet**
- Überführung des Sortiments Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (zuvor nahversorgungsrelevant) in die neuen Sortimente **Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)** (nahversorgungsrelevant) und **Parfümerieartikel und Kosmetika** (zentrenrelevant), da das Sortiment Parfümerieartikel und Kosmetika Frequenzen in Zentren schafft und außerhalb von Zentren zu negativen Auswirkungen auf Zentren führen kann

- Aufteilung des Sortiments Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (zuvor zentrenrelevant) in die neuen **Sortimente Campingartikel (ohne Campingmöbel)** und **Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)** (jeweils zentrenrelevant)
- Überführung der Sortimente Computer (PC-Hardware und –Software) und Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör und Telekommunikationsartikel und Unterhaltungselektronik in eine neue Sortimentsgruppe **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**

Für die kommunale Feinststeuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

## 6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Coesfeld und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Coesfeld insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

## 6.5.2 Steuerungsleitsätze für die Stadt Coesfeld

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Coesfeld empfohlen:

### **Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum konzentriert werden.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig auf den **ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld** fokussiert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Innenstadtzentrums zu begünstigen.
- In den hierarchisch **nachgeordneten Nahversorgungszentren Lette (hier insbesondere im Lagebereich Historischer Ortskern), Borkener Straße und Rekener Straße** hinsichtlich der Verkaufsfläche deutlich untergeordnet (i. d. R. deutlich kleinflächig) und nur zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung.
- In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum dennoch keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den nachgeordneten Nahversorgungszentren und in sonstigen Lagen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht weiterer Standortbereiche. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen resultieren.

Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, um diesen in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Coesfeld Berücksichtigung finden.

### **Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im **ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld** angesiedelt werden, sofern sich geeignete Betriebsstandorte ergeben und negative Auswirkungen auf andere zentrale

Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).

- Als Ergänzung zum ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld können Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment hinsichtlich der Verkaufsfläche untergeordnet (groß- und kleinflächig) in dem hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren Lette, Borkener Straße** und **Rekener Straße** angesiedelt werden.
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können sekundär auch an den **Nahversorgungsstandorten**<sup>40</sup> Lebensmittelmärkte empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.
- Unabhängig davon kann in **städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** gilt zukünftig ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Ausnahmsweise können Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** können ausnahmsweise geringfügige Änderungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden (bspw. innerhalb des Gebäudes, i. S. e. dynamischen Bestandsschutzes), sofern eine wesentliche städtebauliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden kann. **Im Sinne des Bestandsschutzes kann bestehenden Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand städtebaulicher/stadtentwicklungspolitischer (u. a. Einzelhandelskonzept), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landesplanerischer (LEP), rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen. Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung ist primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren). Dabei sei zu beachten, dass**

<sup>40</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.1) erfüllen.

bei bislang kleinflächigen Betrieben die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten werden darf.

- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente<sup>41</sup> ist auf max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Dabei soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein. Im Falle von Neuvorhaben (Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen) im Bereich von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb von ZVBs ist zu prüfen, ob die Verkaufsfläche, die dem Angebot zentrenrelevanter Rand- und Nebensortimente gewidmet sein soll, über die häufig pauschal angewandte Beschränkung der entsprechenden Verkaufsfläche von 7 % der Gesamtverkaufsfläche hinaus, gesondert zu begrenzen ist.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär am Sonderstandort Dülmener Straße vorzusehen, ergänzend dazu im Lagebereich Fachmarktstandort des Innenstadtzentrums. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.**

- Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten **primär auf den ausgewiesenen Sonderstandort konzentriert werden**, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln, aus Anbietersicht günstige Agglomerationsvorteile zu erwirken und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.
- Darüber hinaus kann Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, vor allem im Lagebereich Fachmarktstandort bei Nachnutzungen und Umstrukturierungen, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.
- In **GE-/GI-Gebieten** sollte Einzelhandel nur deutlich untergeordnet angesiedelt werden und sich auf kleinteilige Angebote beschränken, die in engem Zusammenhang mit bestehenden gewerblichen Nutzungen stehen (z. B. Tankstellenshops oder Kioske).
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>42</sup> ist auf max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens zu begrenzen. Begründet ist die Grenze von 7 % in einem besonderen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, die über die vorherigen Einzelhandelskonzepten bereits seit über 20 Jahren in der Stadt Coesfeld

<sup>41</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

<sup>42</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

etabliert ist. Zudem ist die Bauleitplanung in der Vergangenheit auf diese Grenze von 7 % ausgerichtet worden. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der Randsortimente soll im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Dabei soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereiches vermieden.

**Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Coesfeld politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Coesfeld.
- Die **Fachbehörden** wurden im Vorfeld (informell) beteiligt.

**Leitsatz V: Handwerkerprivileg**

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** (max. 800 m<sup>2</sup>), eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht sowie **solange die entsprechende gewerbliche Nutzung des Hauptbetriebs besteht** und
- die Grenze der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. eine max. definierte, städtebaulich begründete VKF-Größe nicht überschritten wird.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Coesfeld künftig effizient zu beantworten sein, was für eine Verfahrensbeschleunigung zuträglich sein kann.

# 7

## Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Coesfeld werden im Folgenden Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

### Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte<sup>43</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss in Benehmen mit der Stadt Coesfeld Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB. Um nach außen Steuerungswirkung zu entfalten, muss eine Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) erfolgen.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum Coesfeld sowie in den Nahversorgungszentren gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z. B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld und/oder im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Bau-rechten.

<sup>43</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ i. S. d. Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten (z. B. an städtebaulich nicht integrierten Lagen) in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der gemäß Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld innenstadtrelevanten Sortimente.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes harmonisiert werden.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- Erarbeitung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in GE-Gebieten
- Überplanung des unbeplanten Innenbereichs insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39ff BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

#### **Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen:**

Grundsätzlich ist für die folgenden Musterfestsetzungen zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen um keine Rechtsberatung i. e. S. handelt. Die Empfehlungen sind vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung der Rechtsprechung zur bauplanungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung auf allen Ebenen bis hin zum EuGH deshalb stets auf ihre Aktualität und Konformität zur Rechtsprechung – ggf. unter Einbezug fachbezogener Beratung (z. B. durch Rechtsanwälte oder auf verbindliche Bauleitplanung spezialisierte Fachbüros) – zu prüfen.

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen

generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Ergänzungsstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>44</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts<sup>45</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die

---

<sup>44</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

<sup>45</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>46</sup>

Darüber hinaus ist als Bestimmung der Art und Nutzung eines Sondergebietes die Beschränkung der Zahl der dort zulässigen Vorhaben nicht möglich. Dem Plangeber obliegt es zu bestimmen, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen. Der Plangeber muss aber die vorhabenbezogene Typisierung beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt. Die numerische Beschränkung der in einem Baugebiet zulässigen Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nicht bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentypen, sondern quantifiziert Nutzungsoptionen, die aufgrund der Möglichkeit eines „Windhundrennens“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller unzulässig ist.<sup>47</sup>

Die Sortimentsliste der Stadt Coesfeld mit innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>48</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

### **Empfohlene Musterfestsetzungen**

#### *1. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung*

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO.<sup>49</sup> In diesem Sondergebiet zulässig sind Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Lebensmittelmarkt usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von xy m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment xy (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Stadt Coesfeld).“

*Ggf. Festsetzung innenstadtrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleit-satz III:*

„Für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe werden die maximal zulässigen innenstadtrelevanten Randsortimente (gemäß Sortimentsliste der Stadt Coesfeld) (entweder) auf insgesamt xy % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (oder) maximal xy m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

---

<sup>46</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - AZ 4 CN 3.07.

<sup>47</sup> vgl. OVG NRW vom 28.10.2020 - 10 D 43/17.NE.

<sup>48</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>49</sup> Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - AZ 4 CN 3.07).

- Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Sortimentsliste der Stadt Coesfeld): maximal xy m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog"

II. *Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen*<sup>50</sup>

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Gebietstyp nach BauNVO. In diesem Gebiet sind zulässig Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden gemäß Sortimentsliste Stadt Coesfeld nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Stadt Coesfeld angeführten innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten<sup>51</sup> (\*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig.“

<sup>50</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

<sup>51</sup> In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

# 8

## Schlusswort

Der Einzelhandelsstandort Coesfeld verfügt mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept über eine gute Ausgangsbasis, um zukünftig eine positive Einzelhandelsentwicklung zu erfahren. Die Stadt verfügt trotz eines deutlichen Rückgangs der Einzelhandelsbetriebe über eine für ein Mittelzentrum überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und besitzt lediglich geringfügige sortimentspezifische Entwicklungspotenziale. Die in diesem Konzept erarbeiteten Maßnahmen und Entwicklungsempfehlungen für den Einzelhandel in Coesfeld insgesamt, die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren Standorte des Einzelhandels dienen als Leitlinie zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels. Sie bieten stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben, welche dem Coesfelder Einzelhandel entscheidende Wettbewerbsvorteile und Impulse liefern können. Zusammen mit dem in Coesfeld im Jahr 2022 abgeschlossenen Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement, welcher eine Zukunftsvision für die Coesfelder Innenstadt und ein Handlungskonzept erarbeitet, bildet das Einzelhandelskonzept ein stringentes und zukunftsweisendes Konzept für den Einzelhandel in Coesfeld. Das Konzept zeigt auch, dass es bereits Planvorhaben in der Stadt Coesfeld gibt, dessen Umsetzung einen Beitrag zur Optimierung der Nahversorgungssituation beiträgt.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 38).

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für Planvorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Mit der Innenstadtstrategie wurden damit schon erste Detailkonzepte zu einzelnen Standorten, in diesem Fall der Innenstadt, mit der Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer umgesetzt.

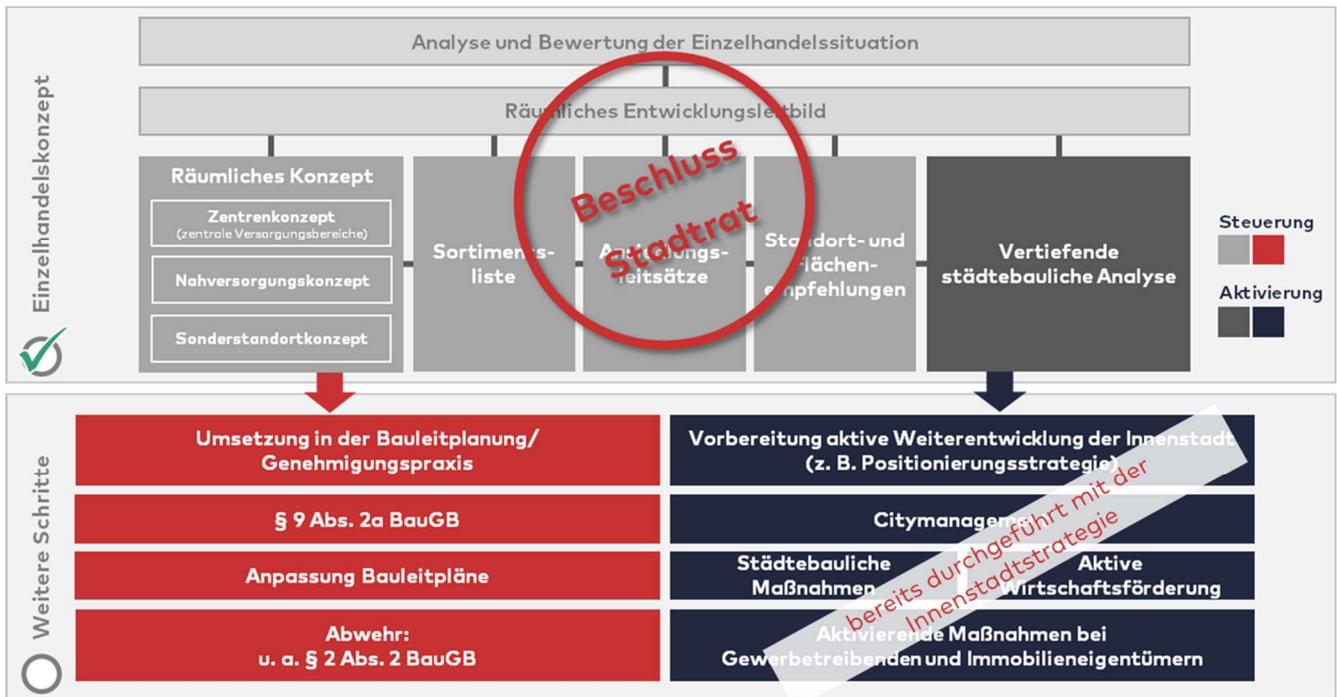


Abbildung 38: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Durch die Covid-19-Pandemie und weitere aktuelle weltweite multiple Krisen ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Coesfeld auszugehen. Da das Ende dieser Krisen nicht absehbar ist, kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Von einer Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen und Beeinträchtigungen u. a. des Konsumklimas oder Lieferketten ist allerdings auszugehen. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen dieser Krisen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2019):** Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Online-Monitor 2021. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2011):** Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld. Dortmund.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2015):** Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“. Dortmund.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2018):** Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld. Prüfung und Justierung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Coesfeld sowie kumulierte Auswirkungsberatung aktuell in Rede stehender Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche. Dortmund.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2022):** Innenstadtstrategie: Anstoß eines Zentrenmangements für die Innenstadt von Coesfeld. Dortmund.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**Landesbetrieb IT.NRW (Hrsg.):** www.it.nrw

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....13
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....17
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster.....19
Abbildung 4:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen.....20
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....21
Abbildung 6:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz.....23
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Coesfeld und Umgebung.....28
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand in Coesfeld nach Warengruppen und Lagebereichen.....30
Abbildung 9:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Coesfeld.....33
Abbildung 10:	SWOT-Analyse der Coesfelder Innenstadt.....38
Abbildung 11:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....47
Abbildung 12:	Räumliche Nahversorgungssituation in Coesfeld.....48
Abbildung 13:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Coesfeld.....55
Abbildung 14:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven.....57
Abbildung 15:	Einwohnerprognosen für Coesfeld.....58
Abbildung 16:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....59
Abbildung 17:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel.....60
Abbildung 18:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz.....61
Abbildung 19:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose).....62
Abbildung 20:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft).....67
Abbildung 21:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen.....70
Abbildung 22:	Zentrenstruktur der Stadt Coesfeld.....72
Abbildung 23:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Coesfeld.....73
Abbildung 24:	Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld.....75

Abbildung 25:	Potenzialflächen durch Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld.....	76
Abbildung 26:	Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld .....	77
Abbildung 27:	Fachmarktstandort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld .....	77
Abbildung 28:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette.....	79
Abbildung 29:	Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lette.....	80
Abbildung 30:	Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette.....	81
Abbildung 31:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Borkener Straße .....	84
Abbildung 32:	Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Borkener Straße .....	85
Abbildung 33:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Rekener Straße .....	87
Abbildung 34:	Bewertung des Standorts Daruper Straße (K+K) .....	90
Abbildung 35:	Bewertung des Standorts Erlenweg (Bioladen*Expresso) .....	91
Abbildung 36:	Nahversorgungsstandort in der Stadt Coesfeld.....	91
Abbildung 37:	Abgrenzung des Sonderstandortes Dülmener Straße.....	97
Abbildung 38:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	114

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>	<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Coesfeld .. 26
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreis Coesfelds ..... 26
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 27
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Coesfeld..... 29
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Coesfeld ..... 32
Tabelle 7:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich ..... 35
Tabelle 8:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Coesfeld ..... 46
Tabelle 9:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Coesfeld ..... 63
Tabelle 10:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Coesfeld bis 2028..... 64
Tabelle 11:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Coesfeld..... 74
Tabelle 12:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette ..... 80
Tabelle 13:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Borkener Straße..... 84
Tabelle 14:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Rekener Straße..... 87
Tabelle 15:	Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Coesfeld..... 99
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld (Kurzfassung).....101
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld (Langfassung) ..... 120

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>IT.NRW</b>	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>LEP</b>	Landesentwicklungsplan	<b>ZVB</b>	Zentraler Versorgungsbe- reich

# Anhang

**Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräte einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

**(Fortsetzung von Tabelle 17)**

<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: lebendige Tiere)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Zoologischer Bedarf)
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Einzelhandel mit Gartenmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: Zoologischer Bedarf)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: lebendige Tiere)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@Stadt-handel.de  
www.Stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43