

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Coesfeld

Synoptische Abwägungstabelle

zu den **Stellungnahmen** aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit sowie der betroffenen Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange** zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Coesfeld vom 05.04.2023 bis 02.05.2023

Kurzzeichen der Abwägung

Z	=	Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)
K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
B	=	Der Argumentation wird gefolgt, Anregung wird berücksichtigt
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
BB	=	Anregung/Hinweis ist bereits berücksichtigt
N	=	Nichtberücksichtigung/Ablehnung des Vorschlags/Zurückweisung der Argumentation
S	=	Sonstiger Handlungsbedarf

Ergebniszusammenfassung:

Laufende Nummer	Absender:in/ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
1.0	Bezirksregierung Münster		
1.1	Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Coesfeld:		
1.1.1	Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld soll gem. Konzeptentwurf auch zukünftig der zentrale Ort für zentrenrelevanten Einzelhandel sein. Im Vergleich zum bisher gültigen Einzelhandelskonzept werden Anpassungen bei der Abgrenzung vorgenommen. Demnach sollen insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich bisherige Flächen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, um so die weiteren Einzelhandelsentwicklungen, genauso wie zentrenergänzende Funktionen, auf den verbliebenen Teil des ZVB zu lenken und diesen somit langfristig zu sichern. Diese Abgrenzung ist aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.		Z
1.1.2	Die beiden Nahversorgungszentren Borkener Straße und Rekener Straße sollen weitestgehend unverändert weiterbestehen – von einer kleinen Erweiterung des NVZ Rekener Straße abgesehen, um so die Erweiterung des dortigen Lidl-Marktes zu ermöglichen. Auch dieses Vorgehen ist aus landesplanerischer Sicht unkritisch.		Z
1.1.3	Größere Veränderungen sind bei der Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Lette geplant. Der bisherige zentrale Versorgungsbereich, der durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im historischen Ortskern auf der einen Seite und durch den großflächigen Edeka-Markt im nordwestlichen Bereich auf der anderen Seite geprägt ist, soll sowohl in nordöstlicher als auch nordwestlicher Richtung erweitert werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der ZVB bereits sehr weitläufig gefasst ist und bereits jetzt zwischen dem Edeka-Standort und dem historischen Ortskern nur ein eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang be-		Z

steht. Dennoch kann die zur Absicherung der dortigen Bestandsbetriebe vorgeschlagene Erweiterung in nördlicher / nordöstlicher Richtung mitgetragen werden – ebenso die kleine Erweiterung im Süden.

1.1.4

Demgegenüber ist die nordwestliche Erweiterung (nördlich Edeka) gegenwärtig deutlich kritischer zu sehen. Die vorgesehene Potentialfläche befindet sich nicht innerhalb eines ASB oder eines ASB-P, sondern in einem im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegten Bereich. Dort ist keine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Eine Einzelhandelsentwicklung nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf der Erweiterungsfläche widerspricht gegenwärtig zudem den Vorgaben des LEP-Ziels 6.5-1.

1.1.5

Der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs kann aus raumordnerischer Sicht daher nur zugestimmt werden, wenn die Erweiterungsfläche des zukünftigen Versorgungsbereichs, die über den derzeitigen ASB hinausgeht, zukünftig auch als Siedlungsbereich, d.h. im Regionalplan als ASB-P, festgelegt ist. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des ZVB nur vertretbar, wenn dieser in die bestehende oder zukünftige Siedlungsentwicklung der Ortslage eingebettet ist. Dies ist bisher nicht der Fall. Die derzeitige Planung sieht die Erweiterung des ZVB in einer Randlage ohne umgebende Siedlungsentwicklung vor.

Daher empfehle ich, dass Sie im derzeit laufenden Beteiligungsverfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland eine Festlegung der o.g. Flächen im Westen von Lette

Um einzelhandelsbezogene Entwicklungen auf der ausgewiesenen Potentialfläche realisieren zu können, ist eine Ausweisung der Fläche wie auch des nördlich angrenzenden Umfelds als ASB bzw. ASB-P Voraussetzung. Um eine mögliche Ausweisung und eine damit verbundene Änderung des Regionalplans Münsterland anzustreben, wird die Stadt Coesfeld im Nachgang im laufenden Beteiligungsverfahren eine Festlegung der als ASB-P anregen. Aufgrund der notwendigen Rechtskraft des Regionalplans als Voraussetzung einer möglichen Flächenentwicklung, werden etwaige Planungen auf der ausgewiesenen Fläche erst mittelfristig umsetzbar sein. Die vorgenannten Hinweise wurden im Konzept aufgenommen (s. Seite 80).

Zudem bedarf es eines Gutachtens, dass das konkrete Vorhaben im Einzelfall hinsichtlich der Verträglichkeit prüft. Dieser Hinweis wurde an der entsprechenden Stelle im Konzept ergänzt (s. Seite 82).

Die Stadt Coesfeld wird im Nachgang im laufenden Beteiligungsverfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland eine Festlegung der Potentialfläche als ASB-P anregen. Zudem wird die Stadt Coesfeld prüfen, inwiefern an anderer Stelle im Stadtgebiet ASB-Potenziale im Tausch zurückgenommen werden können.

B

S

als ASB-P anregen. Da im derzeitigen Entwurf des Regionalplans die Stadt Coesfeld den maximal möglichen 3-fachen Faktor der ASB-P ausgeschöpft hat, ist eine Festlegung als ASB-P nur möglich, wenn an anderer Stelle im Stadtgebiet ASB-Potenziale im Tausch zurückgenommen werden. Näheres kann im Vorfeld mit den in der Regionalplanungsbehörde für Siedlungsfragen zuständigen Kollegen und Kolleginnen geklärt werden.

1.1.6

Ohne eine Festlegung der im Westen geplanten Erweiterung des ZVB und der angrenzenden potenziellen Siedlungsflächen als ASB-P ist die Erweiterung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Eine Erweiterung des dortigen Einzelhandelsstandortes außerhalb des derzeitigen ASB ist im Rahmen einer Interpretation des derzeitigen ASB oder Anwendung der Ausnahmeregelung von Ziel 2.3 LEP NRW nicht mehr möglich, da der Einzelhandelsstandort, der sich derzeit an der Grenze des ASB befindet, die Interpretationsmöglichkeiten bereits ausgeschöpft hat und seinem Charakter nach in die Siedlungsentwicklung eingebettet sein muss. Auch im Rahmen der zukünftigen Umsetzung wird darauf zu achten sein, dass die Entwicklung des Einzelhandelszentrums nur stattfinden kann, wenn zumindest zeitlich parallel eine flankierende Wohnbauentwicklung stattfindet.

1.1.7

Schließlich ist i. Z. m. der geplanten Erweiterung des ZVB Lette darauf hinzuweisen, dass die Verträglichkeit der konkreten Ansiedlungswünsche unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung (gutachterlich) nachzuweisen ist. Es erscheint derzeit fraglich, ob ein zusätzlicher Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt die dem Stadtteil Lette zuzuordnende Kaufkraft nicht bereits übersteigen, zumal im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes in Kapitel 5.2.3 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren lediglich Potenziale für Weiterentwicklungen bestehender Betriebe gesehen werden.

Der Bericht wurde hinsichtlich der für die Entwicklung des Einzelhandelszentrums notwendigen Bedingung einer flankierenden Wohnbauentwicklung ergänzt (s. Seite 80).

B

Der Hinweis zur Notwendigkeit eines Verträglichkeitsgutachtens, das das konkrete Vorhaben im Einzelfall prüft, wurde an der entsprechenden Stelle im Konzept ergänzt (s. Seite 82).

B

1.1.8

Sollte die ZVB-Erweiterung in nordwestlicher Richtung dennoch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Ziel beibehalten werden, sind die Entwicklungsziele um die regionalplanerischen Aspekte zu ergänzen, um deutlich zu machen, dass eine Erweiterung des ZVB nur unter den o. g. Bedingungen möglich ist.

Im Zuge der lagespezifischen Empfehlungen für den Nahversorgungsbe-
reich wurde der Hinweis zur notwendigen Anpassung an regionalplaneri-
sche Anforderungen ergänzt (s. Seite 82).

B

1.1.9

Ergänzender Hinweis aus Dez. 35 Städtebau:

Auch aus städtebaulicher Sicht wird die nordöstliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lette kritisch gesehen. Diese Erweiterungsfläche liegt, wie oben erläutert, außerhalb eines ASB-P und ist schon aus diesem Grund städtebaulich nicht ableitbar. Weiterhin fehlt ein Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des konkreten Ansiedlungswunsches. Auch eine notwendige nachvollziehbare alternative Standortprüfung für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Discountermarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums Lette liegt aktuell noch nicht vor.

Ziel der städtebaulichen Planung sollte es sein, das bestehende Nahversorgungszentrum im Ortskern zu stärken und nicht weiter nach außen an den Ortsrand zu entwickeln.

1.2

Nahversorgungskonzept:

1.2.1

Das Nahversorgungskonzept sieht vor, den Standort Daruper Straße als Nahversorgungsstandort festzuschreiben. Da der dortige K+K-Markt der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt im südöstlichen Stadtgebiet ist, welcher zudem überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist, kann dieser Einordnung gefolgt werden.

Ich begrüße zudem die Entscheidung, den Standort Erlenweg nicht als Nahversorgungsstandort auszuweisen, da er aufgrund seiner Lage in einem Gewerbegebiet keine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die nach Handlungsprioritäten abgestuften Empfehlungen zur Nahversorgung in Coesfeld (S. 91 ff.) werden ebenfalls mitgetragen.

1.2.2

Ergänzend wird empfohlen, bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts Versorgungsbereiche den festgelegten Nahversorgungszentren und -Standorten räumlich zuzuordnen und kartographisch darzustellen. Dies erleichtert bei künftigen

Ein Verträglichkeitsgutachten für ein Ansiedlungsvorhaben an dem Potentialstandort befindet sich derzeit in der Bearbeitung. Dabei findet auch eine Auseinandersetzung und Prüfung möglicher Potenzialflächen innerhalb des Zentrums Berücksichtigung. Zum Stand der Konzepterarbeitung stehen keine nennenswerten Entwicklungsflächen zur Verfügung, da der Gemeindeplatz im Rahmen des DIEK (Dorfinnenentwicklungskonzept Lette) als Aufenthaltsort neugestaltet wurde und somit nicht für einzelhandelsbezogene Entwicklungen zur Verfügung steht.

N

Z

Der Empfehlung einer proaktiven Darstellung der Einzugsgebiete der Standortbereiche wird nicht nachgegangen, da sich nur schwer pauschale Einzugsbereiche ableiten lassen, da diese individuell je nach Betriebstyp

N

Planvorhaben den Nachweis, dass die zweite Ausnahmegabe von LEP-Ziel 6.5-2 erfüllt ist. Zudem hat ein solcher gesamtstädtischer Ansatz Vorteile gegenüber einer sonst häufig isolierten Vorhabenbetrachtung.

sowie Sortimentsbreite und -tiefe differenziert ausfallen können. Weiterhin ist diese Betrachtungsweise nicht Bestandteil des Auftrages dieses Einzelhandelskonzeptes. Stattdessen findet eine dezidierte Auseinandersetzung mit Einzugsbereichen im Zuge von Verträglichkeitsanalyse bei konkreten Ansiedlungsvorhaben statt. Auf die Notwendigkeit von entsprechenden Verträglichkeitsanalysen wird im Konzept bereits verwiesen (s. Seite 82, 85, 88, 90).

1.3 Sonderstandortkonzept:

1.3.1 Der Konzeptentwurf sieht vor den bislang ausgewiesenen Sonderstandort an der Dülmener Straße beizubehalten, wobei die Anpassung der Abgrenzung positiv gesehen wird. Zwischenzeitlich diskutierte weitere Sonderstandorte, v. a. in regionalplanerisch als GIB oder GIB-P dargestellten Bereichen, sollen nun nicht als Sonderstandorte ausgewiesen werden, was mit Blick auf die LEP-Vorgaben zu begrüßen ist. Die Konzentration auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente außerhalb der ZVB wird begrüßt.

Z

1.3.2 Soweit Vorhaben außerhalb der ZVB umstrukturiert oder aufgegeben werden, sollte geprüft werden, ob eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente über den Bestandsschutz hinaus möglich ist.

Gemäß des Steuerungsleitsatzes I (s. Seite 103) wird eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt. Aus dem Steuerungsleitsatz II (s. Seite 105) geht hervor, dass zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens zulässig sind.

BB

1.4 Sortimentsliste der Stadt Coesfeld:

1.4.1 In Kapitel 6.4 des Konzeptentwurfs wird die Erforderlichkeit und Herleitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste erläutert. Wichtig ist hierbei aus raumordnerischer Sicht insbesondere eine Übereinstimmung mit den LEP-Vorgaben im Hinblick auf Zentren- und Nahversorgungsrelevanz.

K

1.4.2	Im Vergleich zur Sortimentsliste des Konzeptes von 2011 ergibt sich eine Vielzahl von Änderungen, überwiegend aus der Zusammenfassung von Einzelsortimenten zu Sortimentsgruppen und der Aufteilung oder Neuordnung bestimmter Sortimente. Insgesamt ist eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des LEP gegeben und es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Zuordnung einzelner Sortimente.	Z
1.4.3	In den Ausführungen zu Änderungen der Sortimentsliste gegenüber 2011 (S. 100 f.) sollte zusätzlich aufgeführt werden, dass Gardinen ebenfalls nicht mehr zentrenrelevant sind.	B
1.5	Steuerungsleitsätze:	
1.5.1	Die in Kapitel 6.5 formulierten Steuerungsleitsätze zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld werden zur Kenntnis genommen und sind zunächst schlüssig. Sie können für die Einzelhandelssteuerung der Stadt Coesfeld weiterhin eine wichtige Orientierung sein. Für eine raumordnerische Beurteilung sind sie allerdings nicht maßgeblich und ersetzen nicht die erforderliche Kompatibilität mit den Vorgaben des LEP NRW.	Z
1.6	Zusammenfassung:	
1.6.1	Zusammenfassend komme ich zu dem Ergebnis, dass der vorgelegte Konzeptentwurf weitgehend mit den landesplanerischen Vorgaben in Einklang steht. Lediglich im Fall der nordwestlichen Erweiterung des NVZ Lette müssen gegenwärtig raumordnerische und städtebauliche Bedenken erhoben werden. Dort wären ergänzende Einzelhandelsansiedlungen erst möglich, wenn der neue Regionalplan hier und im Umfeld des Standorts ASB bzw. ASB-P rechtskräftig festlegt.	B
1.6.2	Im Falle einer Verabschiedung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Coesfeld bitte ich Sie, mich im Anschluss darüber zu informieren und mir die dann beschlossene Version zukommen zu lassen.	S

Der Bericht wurde auf Seite 101 hinsichtlich einer ergänzenden Ausführung zur Änderung der Zentrenrelevanz des Sortimentes Gardinen ergänzt.

2.0	IHK Nord Westfalen	
2.1	Einzelhandelskonzepte sind ein wirkungsvolles Instrument für eine gezielte Entwicklung des örtlichen Einzelhandels. Sie verhindern nicht den Wettbewerb, sondern lenken den Handel auf geeignete Standorte und vermeiden so städtebauliche Fehlentwicklungen. Sie schaffen Klarheit über die Vorstellungen der Kommune und geben Investitions- und Planungssicherheit für alle Marktteilnehmer. Die Erarbeitung und Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten wird seitens der IHK Nord Westfalen daher ausdrücklich begrüßt.	K
2.2	Bewertung der Markt- und Standortanalyse:	
2.2.1	Das beauftragte Gutachterbüro, Stadt+Handel aus Dortmund, hat unseres Erachtens die empirische Erhebung umfangreich und korrekt durchgeführt. Im Bereich von Marktabgrenzung sowie Prognose von Kaufkraftentwicklungen und Umsatzerwartungen liegen immer gewisse Unwägbarkeiten. Die Aussagen des Gutachterbüros beruhen auf nachvollziehbaren Annahmen, so dass eine verlässliche Basis für die konzeptionellen Empfehlungen zur zukünftigen Steuerung des Einzelhandels besteht.	Z
2.3	Bewertung der Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung:	
2.3.1	Mit Hilfe der übergeordneten Entwicklungszielstellungen wird ein nachvollziehbarer und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Rahmen definiert, an dem sich künftige Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zu orientieren haben.	Z
2.4	Bewertung des Standortkonzepts – zentrale Versorgungsbe- reiche:	

2.4.1	In dem Standortkonzept werden die Versorgungsschwerpunkte im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung schlüssig in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und es werden geeignete Versorgungsfunktionen zugewiesen.	Z
2.4.2	Die angepasste räumliche Abgrenzung des Innenstadtzentrums der Stadt ist nachvollziehbar. Eine entsprechende städtebauliche Begründung liegt vor. Die hier formulierten Entwicklungsziele sind grundsätzlich geeignet, die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs und damit der Gesamtstadt zu stärken und zu entwickeln.	Z
2.4.3	Da alternative Flächen im Ortskern weiterhin nicht zur Verfügung stehen, werden für das Nahversorgungszentrum Lette durch die Einbeziehung der Potenzialfläche im Nordwesten die Voraussetzung für eine weitere nahversorgungsrelevante Entwicklung gelegt. Konkrete Planvorhaben auch hinsichtlich der Art der Nutzung sowie der Dimensionierung bedürfen im nachgelagerten Verfahren einer Einzelfallprüfung - unter Beachtung der Zielvorgaben des LEP NRW sowie des Regionalplans.	Z
2.4.4	Eine weitere Ausdehnung in nordöstlicher Richtung entlang der Coesfelder Straße kann zielführend sein, wenn auch hier die städtebauliche Zielstellung besteht, die vorhandenen Nutzungen „unter Schutz zu stellen“ sowie ortskernrelevante Nutzungen zu verdichten. Vor dem Hintergrund begrenzter Entwicklungspotenziale empfehlen wir allerdings, diese eher auf den Bereich zwischen historischem Ortskern und dem Nahversorgungsbereich im Nordwesten zu konzentrieren. Die Analyse hält hier nachvollziehbar fest, dass derzeit der städtebaulich-funktionale Zusammenhang zwischen diesen beiden zentralen Bereichen lückenhaft ist.	K

Entgegen der fachgutachterlichen Empfehlung haben sich die Ausschussmitglieder der Stadt Coesfeld konsensual darauf verständigt, dass der nördliche Bereich (Coesfelder Straße 53 bis Coesfelder Straße 42) in die Abgrenzung des ZVB inkludiert wird.

Der mangelnde städtebaulich-funktionale Zusammenhang zwischen dem historischen Ortskern und dem Nahversorgungsbereich im Nordwesten resultiert unter anderem durch die Trennwirkung des Gemeindeplatzes, wodurch kein durchgehender Einzelhandelsbesatz möglich ist. Der mangelnde städtebaulich-funktionale Zusammenhang kann daher nur geringfügig durch Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich aufgehoben werden, sondern Bedarf anderweitiger, städtebaulicher Maßnahmen.

2.4.5	Bei einer dann engen Auslegung der räumlichen Abgrenzung gemäß gutachterlicher Empfehlung sind für die entlang der Coesfelder Straße bestehenden Nutzungsstrukturen keine Nachteile zu erwarten, sofern nicht (deutliche) Erweiterungsabsichten bei den Betrieben vorliegen bzw. eine städtebauliche Schutzbedürftigkeit besteht.	K	
2.4.6	Die Fortschreibung der Abgrenzung der weiteren Nahversorgungszentren ist nachvollziehbar. Die jeweiligen Entwicklungsziele sind geeignet, um die Versorgungsfunktionen dieser schützenswerten Standortbereiche zu sichern und zu entwickeln.	Z	
2.5	Bewertung des Standortkonzepts – Nahversorgung:		
2.5.1	Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden die Kriterien, Empfehlungen und Handlungsprioritäten zu den Nahversorgungsstandorten definiert. Etwaige Entwicklungsoptionen (u.a. hinsichtlich der Dimensionierung) bedürfen im nachgelagerten Verfahren einer Einzelfallprüfung. Im Rahmen des konkreten Bauleitplanverfahrens hat die Weiterentwicklung dieser Standortlagen zumindest ab der Schwelle der Großflächigkeit unter Beachtung der Zielvorgaben des LEP NRW zu erfolgen.	Auf die Notwendigkeit von entsprechenden Verträglichkeitsanalysen wird im Konzept bereits verwiesen (s. Seite 85, 88, 90). Ergänzende Hinweise für den Standort Lette wurden ergänzt (s. Seite 82).	BB
2.5.2	Wir merken an, dass das Ziel 1 (S. 91) auch die Nahversorgungsstandorte umfasst, nachgelagert jedoch nur auf die zentralen Versorgungsbereiche Bezug genommen wird. Erst in Ziel 2 werden als Unterpunkt die Nahversorgungsstandorte in den Blick genommen (1. Spiegelstrich: „Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte.“). Wir empfehlen die beiden Ziele inhaltlich stärker aufeinander abzustimmen.	Das Konzept wurde hinsichtlich einer ergänzenden Ausführung zu den Nahversorgungsstandorten im Ziel 1 ergänzt (s. Seite 92).	B

2.6	Bewertung des Sonderstandortkonzeptes:	
2.6.1	Der räumlich angepasste Sonderstandort Dülmener Straße ist künftig Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt. Die Bündelung entsprechender Einzelhandelsbetriebe auf den definierten Bereich trägt mittelbar auch zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen bei und wird daher begrüßt. Insbesondere begrüßen wir das Vorhalten der weiteren Gewerbegebietebereiche vorrangig für klassische Gewerbebetriebe.	Z
2.7	Bewertung des Sortimentskonzeptes („örtliche Sortimentsliste“):	
2.7.1	Die örtliche Sortimentsliste stellt ein unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung sowie von Baugenehmigungsverfahren dar. Bei der Herleitung der örtlichen Sortimentsliste der Stadt Coesfeld sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten in nachvollziehbarer Weise festgelegt worden.	Z
2.8	Bewertung der Handlungsgrundsätze:	
2.8.1	Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen bzw. von Baugenehmigungsverfahren. Auch zeigen sie konkrete Standort- und Entwicklungsperspektiven auf und verbessern die Planungssicherheit. Die formulierten Ansiedlungsregeln sind aus	Z

unserer Sicht im Wesentlichen geeignet, die gemeindlichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung umzusetzen.

- | | | | |
|--------------|---|--|----------|
| 2.8.2 | Bei dem Leitsatz II empfehlen wir die Ausnahmeregelung zum dynamischen Bestandsschutz in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu präzisieren, um ungewollte Entwicklungen (z.B. Wegfall einer Lagerwand innerhalb des Gebäudes) zu vermeiden. Aus unserer Sicht kann es sich maximal um kleine Anpassungen z.B. im Windfangbereich, Vorkassenzone, Pfandraum o.ä. handeln. Bei Märkten mit Größenordnungen nahe der Großflächigkeitsschwelle ist Sorge zu tragen, dass hierdurch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehen. | Das Konzept wurde um eine Präzisierung der Aussagen zum dynamischen Bestandsschutz ergänzt (s. Seite 104). | B |
| 2.8.3 | Der Leitsatz IV ermöglicht eine Anpassung der räumlichen Grenzen zentraler Versorgungsbereiche. Wir empfehlen, dass im Vorfeld auch eine (informelle) Beteiligung der Fachbehörden erfolgt. | Die Beteiligung der Fachbehörden wurde im Konzept als weiteres Kriterium ergänzt (s. Seite 106). | B |
| 2.9 | Sonstiges: | | |
| 2.9.1 | Wir weisen darauf hin, dass das Konzept erst durch einen politischen Beschluss eine Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung entwickelt. Die Erfolge solcher Konzepte hängen zudem von einer konsequenten Umsetzung in der Stadtentwicklung ab, d.h. die Empfehlungen des Konzeptes müssen durch Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden. So wird eine hohe Planungs- und Rechtssicherheit für alle Akteure erlangt.

Abschließend empfehlen wir – sofern nicht bereits erfolgt – sich für ein laufendes Monitoring die erfassten Einzelhandelsdaten zur eigenen Verwendung auszuhändigen zu lassen. Diese können dann laufend aktualisiert und Veränderungen im Zeitverlauf nachvollzogen werden. | Im Rahmen der Konzepterstellung wurde die Politik über Zwischenstände informiert. Es ist vorgesehen, das Einzelhandelskonzept noch im Jahr 2023 politisch beschließen zu lassen, damit es eine Bindungswirkung entfalten kann.

Ein Monitoring sollte über eine regelmäßige Fortschreibung des Konzeptes (ca. alle 5 Jahre) erfolgen, um über ein auf die tatsächlichen Rahmenbedingungen abgestimmtes Konzept zu verfügen. In der Vergangenheit hat die Stadt Coesfeld ihr Einzelhandelskonzept stets regelmäßig fortgeschrieben.

Die Stadt Coesfeld verfügt bereits über die erfassten Einzelhandelsdaten, um ein solches Monitoring vornehmen zu können. | S |

3.0 **Anwaltskanzlei**

3.1 **Maßgebliche Inhalte des Entwurfes:**

- 3.1.1** Die Grundstücke unserer Mandantin sind im Entwurf der Fortschreibung für das Einzelhandelskonzept 2023 als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Coesfeld vorgesehen. Diese Einstufung ist sachlich zutreffend und wird von unserer Mandantin ausdrücklich begrüßt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung unserer Mandantin in dem hier in Rede stehenden Bereich letztendlich auf einer Initiative der Stadt Coesfeld beruht, die unsere Mandantin auf die Möglichkeit einer Einzelhandelsentwicklung in diesem Standort hingewiesen und durch Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich die Voraussetzungen hierfür geschaffen hat. **K**
- 3.1.2** Nach dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wurde das Innenstadtzentrum 2022 in 11 Quartiere eingeteilt. Diese Innenstadtstrategie ist jedoch nicht Gegenstand der im Rahmen der Beteiligung an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zugänglich gemachten Unterlagen. Es stellt sich die Frage, wie ein Betroffener sachgerecht von einer ihm eingeräumten Beteiligungsmöglichkeit Gebrauch machen soll, wenn ihm die hierfür maßgeblichen Unterlagen nicht vollständig zur Verfügung gestellt werden. Die Darstellung der elf Quartiere ist wie im Bericht beschrieben in der Innenstadtstrategie aus dem Jahr 2022 im Rahmen des Anstoßprozesses eines Zentrenmanagements für die Innenstadt von Coesfeld zu finden. Dieser Bericht ist auf der Homepage der Stadt Coesfeld frei zugänglich zum Herunterladen: <https://www.coesfeld.de/wirtschaft-bauen/innenstadt/innenstadt-strategie>. **N**
- 3.1.3** Nach dem Text des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes (Seite 76) beinhaltet das Bahnquartier eine im südlichen Bereich befindliche Fachmarkttagglomeration. Bei den hier angesprochenen Flächen handelt es sich um die im Eigentum meiner Mandantin stehenden Grundstücke. Ohne dass dies im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes näher begründet **K**

wird, enthält das Konzept für die Grundstücke unserer Mandantin sodann folgende Empfehlungen („Lagespezifische Empfehlungen: Fachmarktstandort“):

- Bestandsschutz
- Nachnutzung im zentralen Sortimentsbereich im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich
- bei Umstrukturierungen/Betriebsaufgaben auch positiv Raum für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Gleichzeitig wird auf die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Coesfeld für die Gesamtstadt und umliegende Kommunen sowie auf die Notwendigkeit hingewiesen, die mittelzentrale Versorgungsfunktion zu sichern und weiterzuentwickeln.

3.2 Bewertung

Die Einzelhandelsnutzungen auf den Grundstücken unserer Mandantin leisten einen wichtigen Beitrag zu der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und damit auch zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Coesfeld.

K

3.2.1

Wie Ihnen und den Verfassern des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes zweifellos bekannt ist, trifft der stationäre Einzelhandel in den letzten Jahren zunehmend auf schwierige Rahmenbedingungen. Zur langfristigen Sicherung einer Standortqualität gehört namentlich die Vermeidung von Leerständen, die regelmäßig geeignet sind, zu einem Trading-Down-Prozess beizutragen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels auf den Grundstü-

K

cken unserer Mandantin ergeben sich derzeit aus den Festsetzungen des seit dem 28.06.2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87 Bahnhofsquartier. Die auf dem Grundstück unserer Mandantin angesiedelten Betriebe entsprechend diesen Festsetzungen. Änderungen der Nutzung würden die Änderung des Bebauungsplanes voraussetzen.

3.2.2

Bei Umsetzung des Entwurfes des Einzelhandelskonzeptes wären Änderungen des Bebauungsplanes nur noch insoweit möglich, als dies die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten betrifft. Die im Hinblick auf die Lage der Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich landesplanerische unbedenkliche Ersetzung bestehender zentren- oder nahversorgungsrelevanter Nutzungen durch andere zentren- oder nahversorgungsrelevante Nutzungen würde durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen. Eine solche Festlegung, die zwar keine strikte Bindung, wohl aber eine erhebliche abwägungsbeachtliche Hürde zur Folge hätte, erfolgt ohne Not. Die Stadt Coesfeld gibt damit die Möglichkeit aus der Hand, situativ auf Veränderungen der Einzelhandelsstruktur auf den Grundstücken unserer Mandantin zu reagieren.

3.2.3

Demgegenüber lässt der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für andere zentrale Versorgungsbereiche durchaus Entwicklungspotenziale zu.

Die Stadt Coesfeld verfolgt das stadtentwicklungspolitische Ziel, die Innenstadt bestmöglich vor dem Hintergrund aktueller wie absehbarer Trends weiterzuentwickeln. Dazu wurden im Zuge der Innenstadtstrategie passgenaue Entwicklungsziele für die einzelnen Lagebereiche/Quartiere der Innenstadt abgeleitet. Entsprechend der Innenstadtstrategie wird der perspektivische Fokusbereich für zentrenrelevante Sortimente auf Kernlagen der Innenstadt liegen.

Gleichwohl bietet das Einzelhandelskonzept Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe im südlichen Bereich der Innenstadt. So werden individuelle Gestaltungsspielräume im Rahmen der bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Sortimentsgestaltung eingeräumt. Zudem können bauliche Veränderungen im Betrieb vorgenommen werden, die eine marktgängige Anpassung ermöglichen. In Summe ergeben sich somit Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe bei gleichzeitiger Wahrung des Standortgefüges. Um die Entwicklungsmöglichkeiten noch klarer zu definieren, wurden Ergänzungen im Konzept vorgenommen (s. Seite 78).

Weiterhin sein darauf verwiesen, dass bereits im bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 lagespezifische Empfehlungen zu dem entsprechenden Bereich enthalten sind und diese im Zuge der Konzeptfortschreibung weitergeführt werden.

TB

K

3.2.4

Erklärtes Ziel der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld zu konzentrieren. Einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Zieles könnte die Verbesserung der Anbindung des Bahnhofsviertels an die übrigen Flächen des zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

Die im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes stattdessen vorgesehenen Beschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke unserer Mandantin stellen eine sachlich nicht gerechtfertigte Schlechterstellung gegenüber alternativen Standorten dar und laufen dem Ziel, die Versorgungsfunktion der Stadt Coesfeld und des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum zu stärken und weiterzuentwickeln, zuwider. Es wird angeregt, auf diese Einschränkung auf der Ebene des Einzelhandelskonzeptes zu verzichten und die Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke unserer Mandantin in Kenntnis der konkreten Rahmenbedingungen im Bedarfsfall der Umsetzung im Bebauungsplan vorzubehalten.

4.0

HWK (Handwerkskammer Münster)

4.1

Zum jetzt öffentlichen ausliegenden Entwurf tragen wir keine Anregungen vor. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

s. Ausführungen zu Punkt 3.2.2

TB

Z

KONTAKT

Stadt Coesfeld
Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr
Team Stadtplanung

Tim Henry Köster
Markt 8
48653 Coesfeld

E-Mail: tim-henry.koester@coesfeld.de
Tel.: 02541 939-1306

Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH

Katharina Ruhr, Silja Beste
Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund

E-Mail: coesfeld@stadt-handel.de
Tel.: 0231-8626890