

6.1.2.1 Schaffung attraktiver Verkaufsflächengrößen: Ladenlokalzusammenlegung

Bei näherer Betrachtung der im Coesfelder Innenstadtzentrum vorhandenen Ladenlokalgrößenklassen wird deutlich, dass besonders in der nördlichen Hauptlage und in der Nebenlage Süringstraße nur geringe Verkaufsflächengrößen der Ladenlokale vorhanden sind.

Abbildung 42: Ladenlokalgrößen im Coesfelder Innenstadtzentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

So steht insbesondere der historische Stadtkern (Haupt- und Nebenlagen) in starker Konkurrenz zum Fachmarkstandort im Süden des Innenstadtzentrums.

Um der mittelzentralen Versorgungsfunktion Coesfelds gerecht zu werden und um neue Betriebsformen ansiedeln zu können, sollte im Rahmen einer aktiven Innenstadtentwicklung geprüft werden, ob Ladenlokalzusammenlegungen möglich sind, so dass angebotsseitig nachgefragte Verkaufsflächen geschaffen werden.

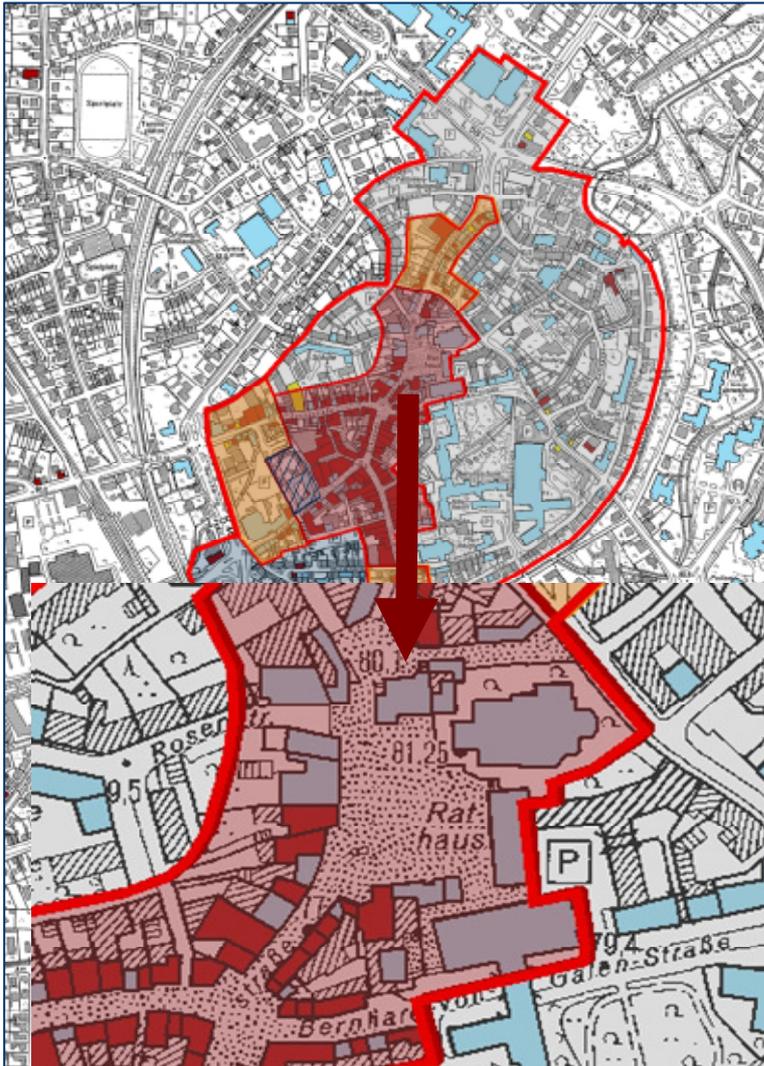
6.1.2.2 Lageprofilierung im Innenstadtzentrum

Da der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für Coesfeld begrenzt ist, so dass durch Neuansiedlungen überwiegend Umsatzumverteilungen im Bestand zu erwarten sind, sollte der Fokus der Coesfelder Entwicklungspolitik auf der Schaffung von qualitativ hochwertigen Angeboten sowie der Ergänzung durch weitere Funktionen liegen. Insofern ist eine Profilierung von Lagen im Innenstadtzentrum anzustreben. Im Folgenden werden solche Profilierungsvorschläge für die einzelnen Lagen erarbeitet.

Hauptlage: Marktplatz

Der Marktplatz als historisch angelegter Platz ist bereits aktuell durch gastronomische Nutzungen geprägt. Diese Vorprägung soll weiterentwickelt werden, so dass eine Art „Food Court“ des Innenstadtzentrums (analog zu den Gastronomiebereichen eines Einkaufszentrums) entsteht.

Abbildung 43: Hauptlage Marktplatz



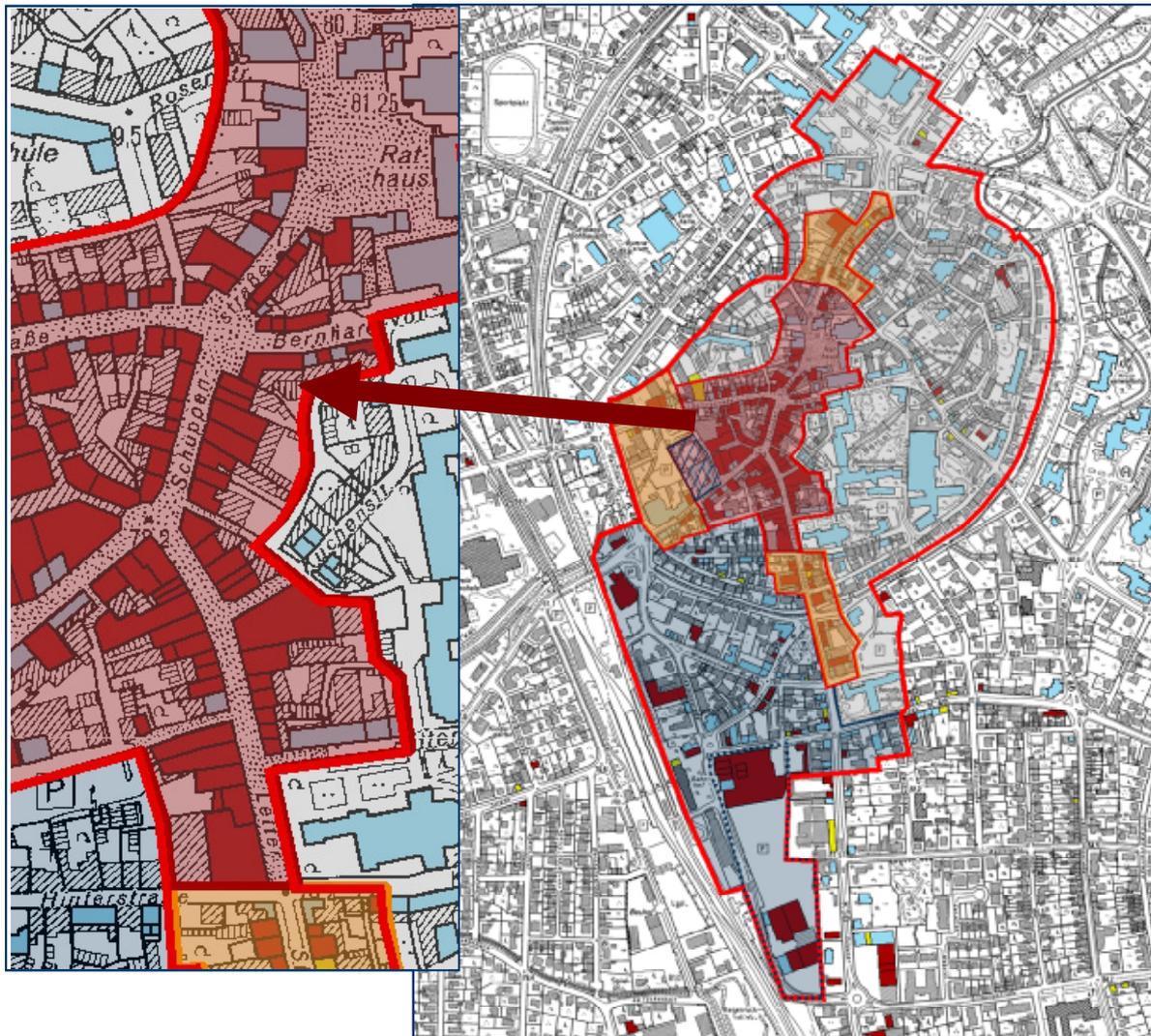
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Dazu sollen bislang fehlende oder unterrepräsentierte Angebotsformen wie z. B. Restaurants mit nationaler oder internationaler Küche angesiedelt werden. Auch Veranstaltungen sollen weiterhin auf dem Marktplatz stattfinden. Insofern sollte der Marktplatz nicht zwingend im Bereich des Einzelhandels entwickelt werden, sondern vorwiegend durch gastronomische und ergänzende Funktionen, um die bereits aktuell vorhandene hohe Aufenthaltsqualität weiter zu nutzen und auszubauen.

Hauptlage: Fußgängerzone Schüppenstraße/ Süringstraße/ Letter Straße/ Kupferstraße

Die Fußgängerzonenbereiche in der Coesfelder Innenstadt sind überwiegend durch Filialisten aus dem mittleren bis hohen Preissegment geprägt.

Abbildung 44: Hauptlage Fußgängerzone Schüppenstraße/ Süringstraße/ Letter Straße/ Kupferstraße



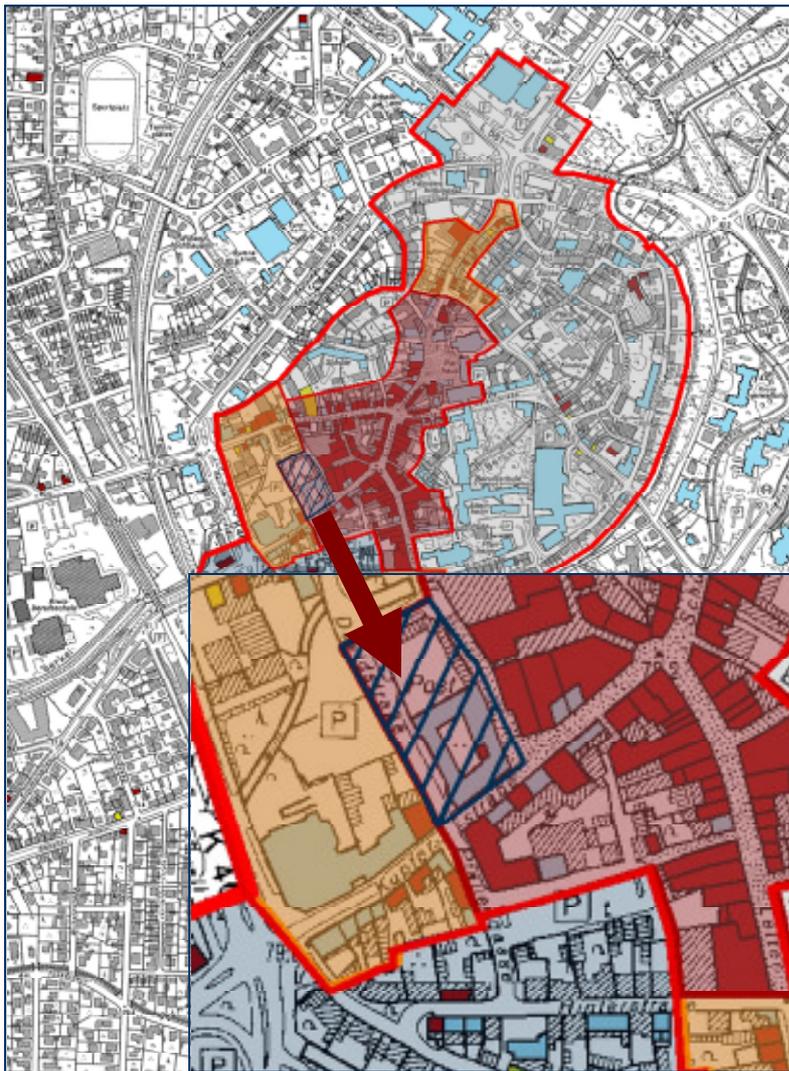
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Das vorhandene Angebot sollte durch weitere Anbieter aus diesem Preissegment ergänzt werden. Insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Leitsortimenten wie Sportartikel, Bekleidung, Schuhe oder Spielwaren sind anzustrebende Nutzer.

Haupt- und Nebenlage: Kupferstraße

Besondere Bedeutung im zentralen Gefüge kommt der Kupferstraße zu. An dieser ist die Kupferpassage als innerstädtische Einkaufspassage errichtet, welche durch die ansässigen Betriebe als Frequenzerzeuger dient.

Abbildung 45: Haupt- und Nebenlage Kupferstraße

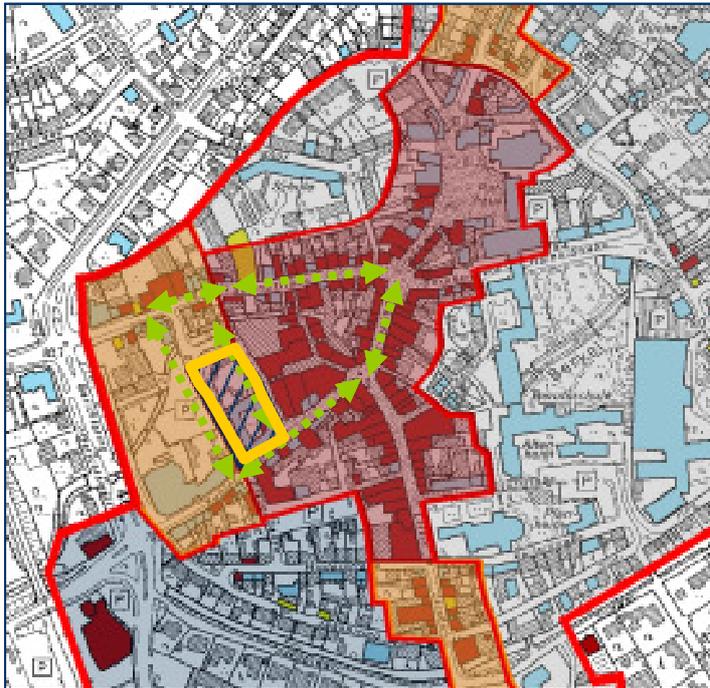


Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Außerhalb der Kupferpassage sind an der Kupferstraße mehrere Betriebe aus dem Bereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör in unterschiedlichen Betriebsformen und unterschiedlichen Preissegmenten anzufinden. Möglich wäre hier eine Ergänzung des vorhandenen Angebotes, so dass sich die westliche Kupferstraße im Bereich „Haushalt“ profiliert.

An der Kupferstraße, am Rande der Hauptlage, liegt die Potenzialfläche des Postgeländes.

Abbildung 46: Potenzialfläche Postgelände



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Dieser Bereich zeichnet sich durch die optimale Lage zur weiteren Stärkung des Innenstadt-zentrums aus. Durch einen neuen Impuls können sich starke Angebote weiter an der Kupferstraße bündeln. Des Weiteren reicht die Flächengröße des Postgeländes aus, um neuartige Magneten anzusiedeln, da hier ausreichend Fläche für mittelgroße und großflächige Betriebsformen (ab 400 m² Verkaufsfläche) gegeben ist.

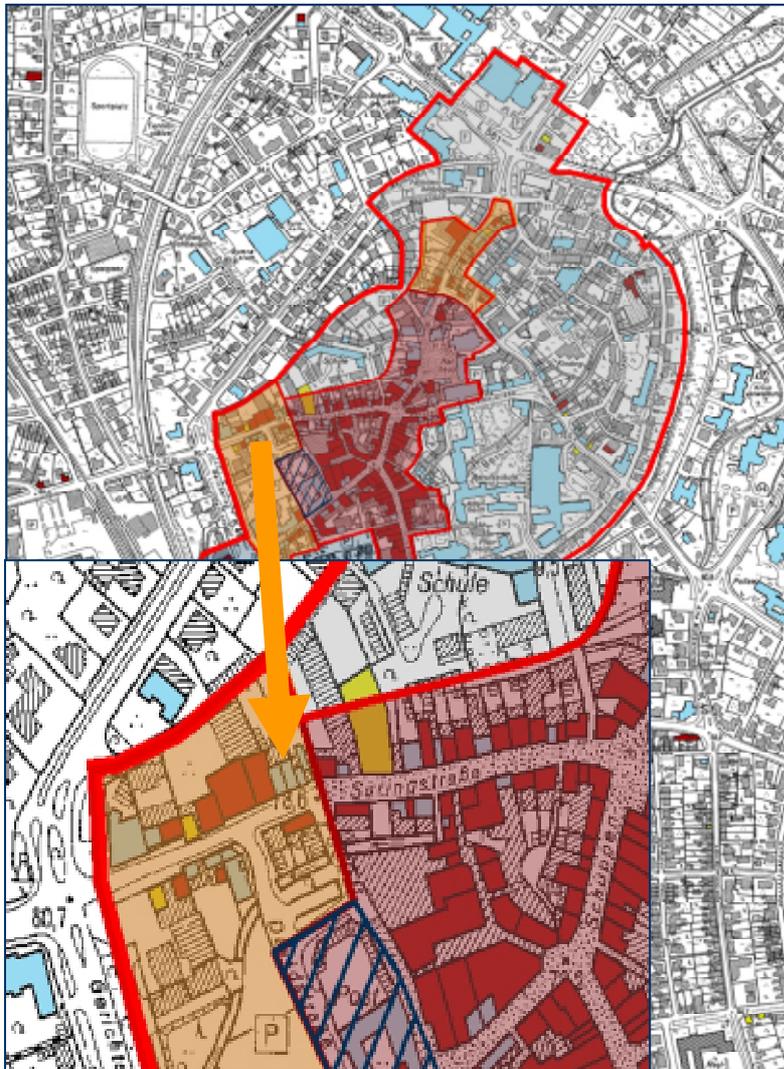
Als Nutzungsoption bietet sich vorwiegend die Nutzung durch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an. Insbesondere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Leitsortimenten wie z. B. Sportartikel sowie ein Mix aus klein- und großflächigen Läden können hier fachgutachterlicherseits empfohlen werden. Optional ist auch die Ansiedlung eines Dienstleistungszentrums zu prüfen.

Die Entwicklung der Fläche bietet die Chance, einen Rundlauf Schuppenstraße, Süringstraße, Davidstraße zu schaffen, so dass die aktuell vorwiegend linearen Kundenläufe im Coesfelder Innenstadtzentrum aufgelockert würden.

Nebenlage: Süringstraße

Die Süringstraße, welche im westlichen Bereich als Nebenlage eingestuft ist, ist aktuell durch eine Kleinteiligkeit sowie erste Leerstandstendenzen geprägt.

Abbildung 47: Nebenlage Süringstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Bei Betrachtung der ansässigen Betriebe ist keine Profilierung auf einen Sortimentsbereich festzustellen, dahingegen sind jedoch Spezialangebote aus mehreren Sortimentsbereichen vorhanden (z. B. Antiquitäten, Weingeschäft).

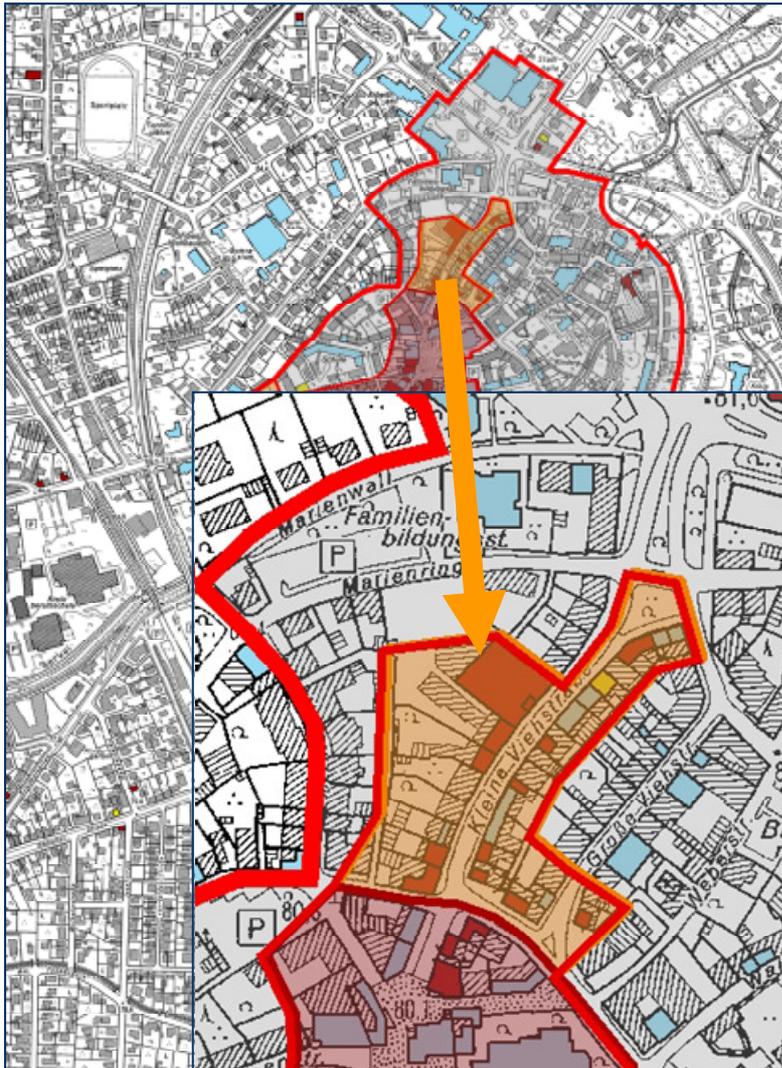
Folgende Entwicklungsmöglichkeiten sind denkbar:

1. Synergieeffekte durch eine Entwicklung auf dem Postgelände führen zu einer Stabilisierung/ Standortaufwertung der Süringstraße.
2. Bei angepassten Mieten wird weiterhin Raum für Spezialangebote oder auch Dienstleistungen, ggf. auch Kopplung von Angeboten, geschaffen.
 - Beispiele für Spezialangebote: Ansprechen eines Zielpublikums durch Spezialisierung
 - Tinten-Station für Druckerpatronen
 - Second-Hand-Bekleidung für Kinder/ Jugendliche
 - Berufsbekleidung
 - Orthopädische Schuhe/ Schuster
 - Spezielles Computergeschäft
 - Nutzungskopplungen und Shop-in-Shop: Kombination von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen in einem Ladenlokal oder Internethandel mit einem stationären Ladenlokal als zweiten Vertriebsweg.

Nebenlage: Kleine Viehstraße

Im Bereich der Kleinen Viehstraße ist aktuell ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt, welcher für die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums als Frequenzbringer fungiert. Des Weiteren haben sich rund um den Lamberti-Platz zahlreiche (Fach-)Ärzte angesiedelt.

Abbildung 48: Nebenlage Kleine Viehstraße



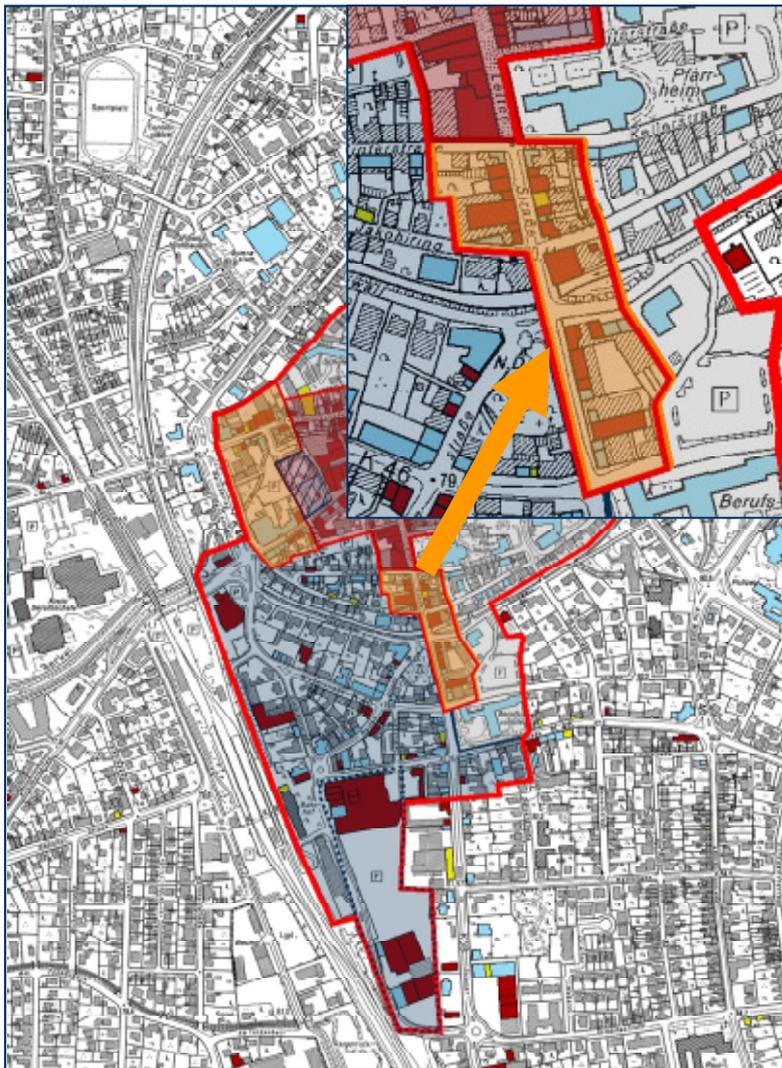
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Eine weitere Profilierung in Richtung Gesundheit und Körperpflege ist somit als weitere Profilierungsmöglichkeit für die nördliche Nebenlage zu sehen. Dies kann beispielsweise durch eine Arrondierung des vorhandenen Angebots mit den Sortimenten Drogerie, Apotheke, Optik, Hörgeräte oder Sanitätsbedarf erreicht werden.

Nebelage: Südliche Letter Straße

Die südliche Letter Straße ist aktuell durch keine Profilierung in einem Sortimentsbereich gekennzeichnet. Es ist eine große Spanne unterschiedlicher Warengruppen sowie Angebotsqualitäten vorhanden (z. B. Kik, Jack Wolfskin, Schlummerland Betten Beering).

Abbildung 49: Nebelage südliche Letter Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

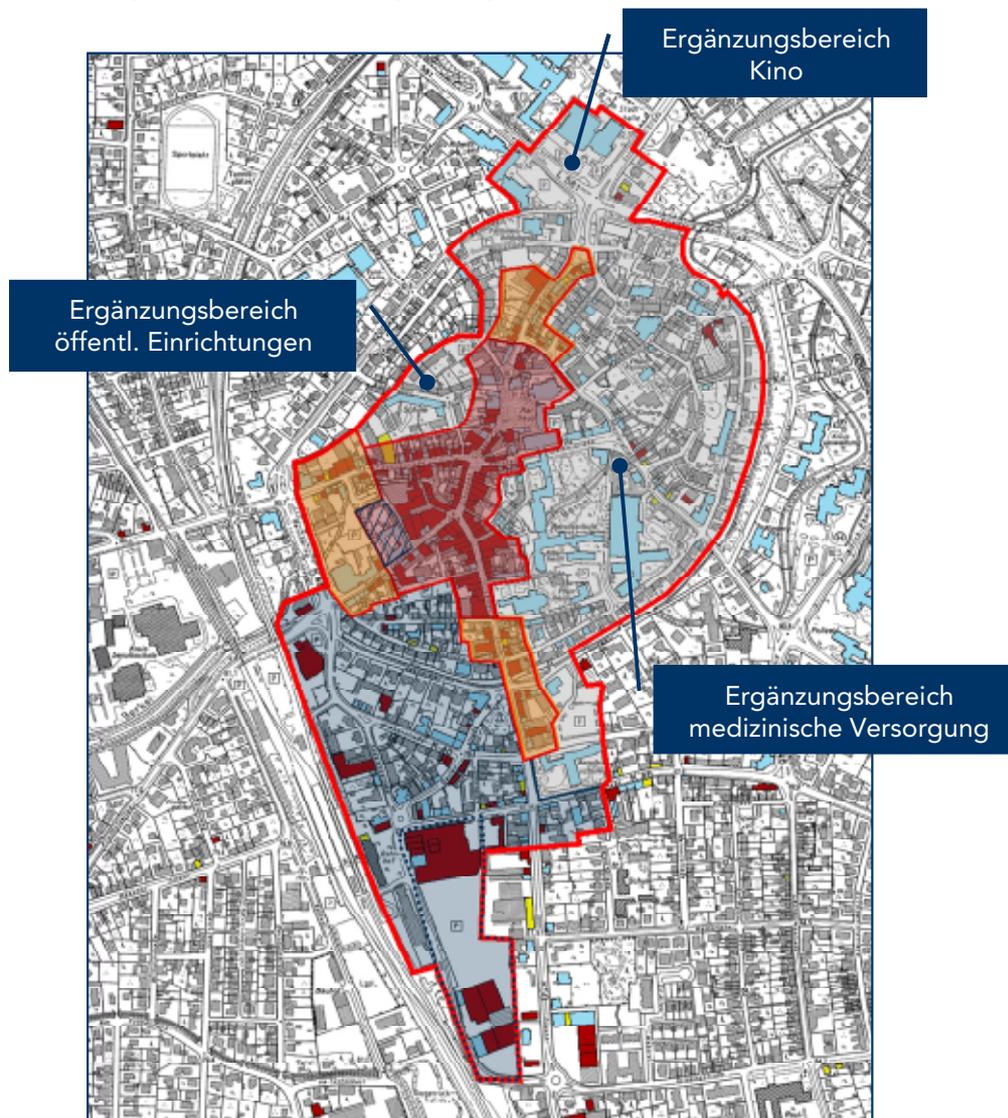
Dieser Bereich sollte als Ergänzungslage zur Fußgängerzone weiterentwickelt werden. Ansiedlungsoptionen sind hier:

1. Anbieter mit Spezialangeboten/ hochwertigen Angeboten mit Zielpublikum
2. discountorientierte Anbieter

Funktionale Ergänzungsbereiche

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld wird durch die funktionalen Ergänzungsbereiche vervollständigt.

Abbildung 50: Funktionale Ergänzungsbereiche



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Die funktionalen Ergänzungsbereiche sollen sich durch Herausbildung unterschiedlicher Schwerpunkte, welche bereits im Ansatz vorhanden sind (siehe Abbildung), profilieren. Eine Einzelhandelsentwicklung soll dort nur nachgeordnet und unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit stattfinden.

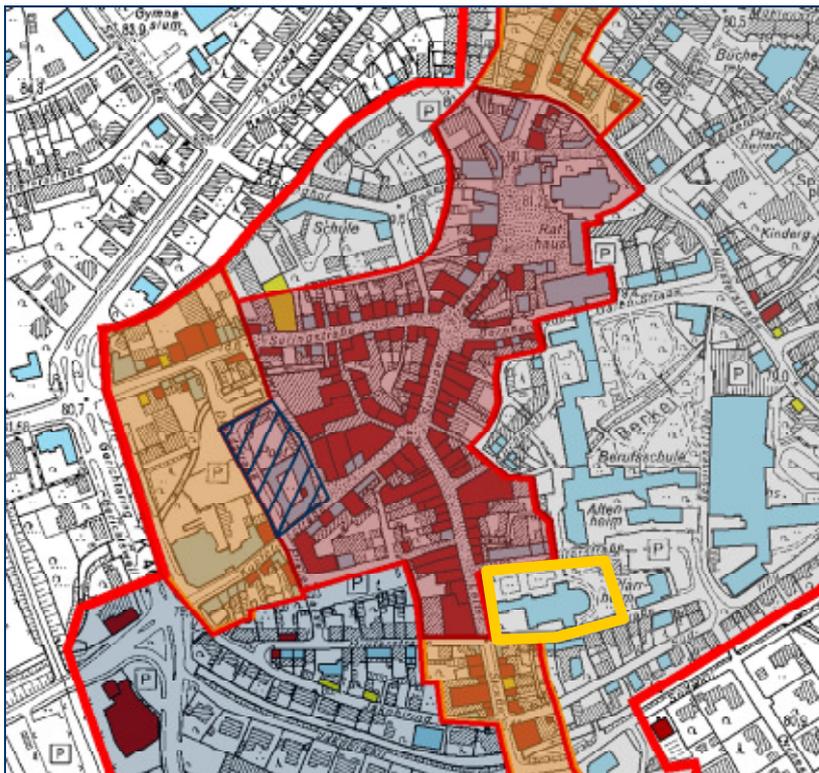
Im südlichen Ergänzungsbereich Fachmarkstandort soll eine Profilierung im nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbereich stattfinden, um den Kernbereich Einzelhandel in seinen Entwicklungsoptionen nicht zu beeinträchtigen. Ausnahmsweise können, sofern Betriebe

durch Schließungen oder Aufgaben betroffen sind, diese Betriebe im Rahmen der bestehenden Festsetzungen nachgenutzt werden.

Funktionale Ergänzungsbereiche: Entwicklungsbereich Jakobikirche

Der Entwicklungsbereich der Jakobikirche liegt im funktionalen Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums, direkt angrenzend an die Hauptlage.

Abbildung 51: Funktionale Ergänzungsbereiche: Entwicklungsbereich Jakobikirche



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Die sakrale Funktion der Kirche sollte beibehalten werden, eine Entwicklung des Vorplatzes der Kirche in Richtung Außengastronomie sollte angestrebt werden, um auch im südlichen Bereich der Hauptlage eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Ergänzend dazu ist eine Arrondierung mit Angeboten aus dem kulturellen und sozialen Bereich zu empfehlen.