

Fort- schreibung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld

Ausschuss für Planen und Bauen | 30.03.2023 | Ratssaal der Stadt Coesfeld

Katharina Ruhr | Silja Beste

Einführung

710

Einführung | Analyse | Konzept | Ausblick

Die Rolle des Einzelhandelskonzeptes ⁷¹¹

- 1** Grundlage für die aktive Gestaltung des Strukturwandels im Einzelhandel
- 2** Basis für die einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- 3** Sicherung und Weiterentwicklung bestehender/gewünschter Einkaufslagen
- 4** Planungssicherheit für Kommune und Investoren
- 5** Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung
- 6** Basis für eine aktive (und nicht reaktive) Handels- und Standortentwicklung

→ Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Konzeptbausteine

712



Beteiligung, Kommunikation, Ergebnispräsentation

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Analyse

713

Einführung | Analyse | Konzept | Ausblick

Bewertung der Entwicklung seit 2011 ⁷¹⁴

Gesamtstädtische Kennwerte

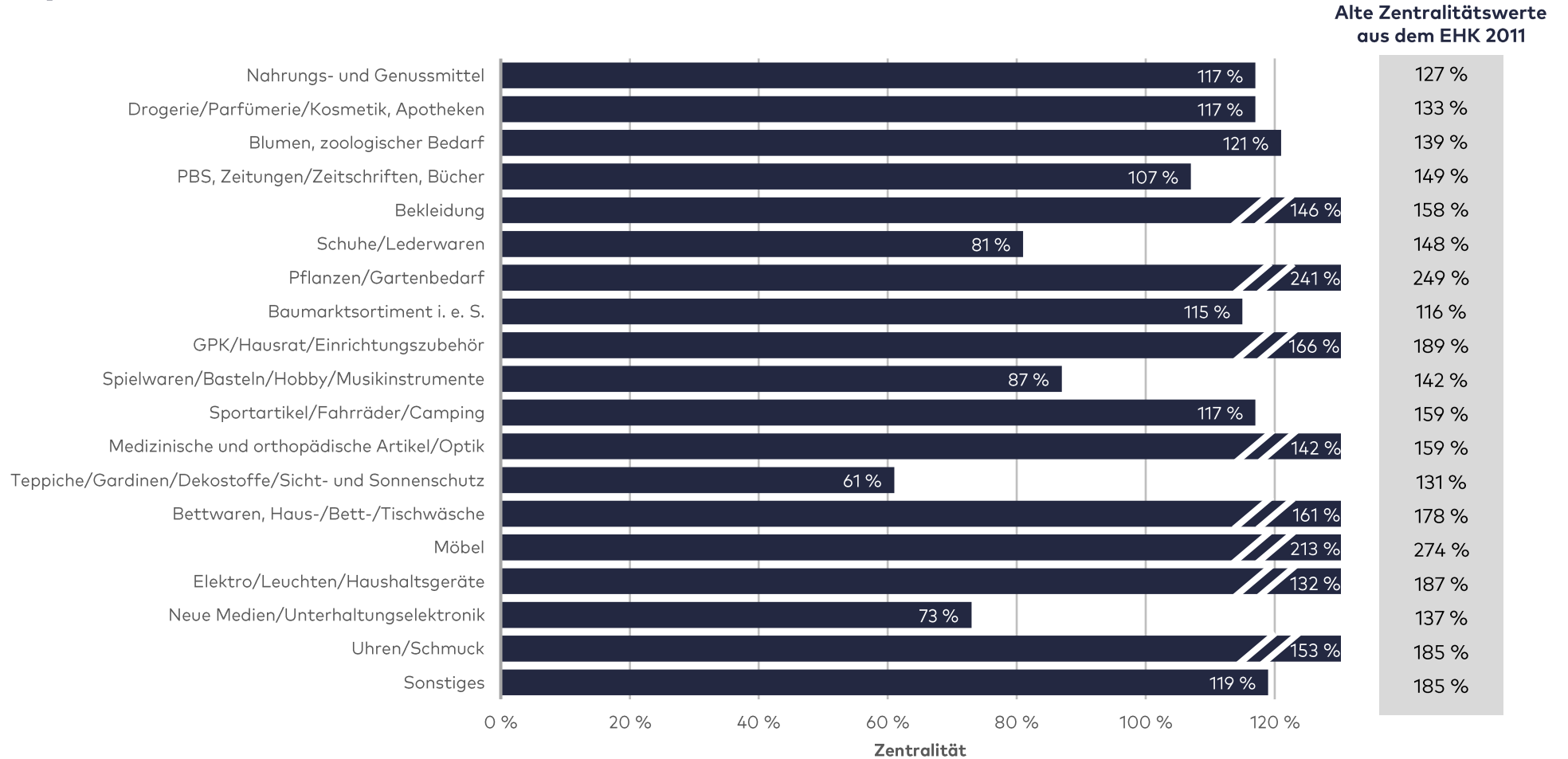
Strukturdaten	2011	2022	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	36.900	37.723	+2,23 %	↑
Anzahl der Betriebe	323	240	-25,70 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m ²	118.300	122.200*	+3,30 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	3,21	3,24	0,03	→
Kaufkraft in Mio. Euro	188,9	275,8	+46,00 %	↑
Kaufkraftniveau	102	101	-1	→
Umsatz in Mio. Euro	278,3	343,0	+23,25 %	↑
Zentralität	147 %	124 %	-23 %-Pkte.	↓

*Hinweis: absehbare Marktveränderungen im Sinne planungsrechtlich gesicherter Planvorhaben wurden im Rahmen der Fortschreibung des EHK als Bestand mit aufgenommen. Dies betrifft die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Rekener Straße.

Umsatz und Zentralität

715

Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Coesfeld



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Vergleichsdaten: EHK Coesfeld 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Nahversorgungsanalyse

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Coesfeld

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2026)	37.723 (-0,84 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	21.900*	3.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,58	0,10
Sortimentspezifische Zentralität	117 %	117 %
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 5x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter 27x sonstige Lebensmittelgeschäfte 4x Getränkemarkt	2x Drogeriefachmarkt 10x Apotheken 2x sonstige Drogeriewarengeschäfte**
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

*Hinweis: absehbare Marktveränderungen im Sinne planungsrechtlich gesicherter Planvorhaben wurden im Rahmen der Fortschreibung des EHK als Bestand mit aufgenommen. Dies betrifft die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Rekener Straße.

Nahversorgungskonzept

Räumliche Nahversorgungsdefizite in Coesfeld - Gesamtstadt

Administrative Grenzen

□ Kommune

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

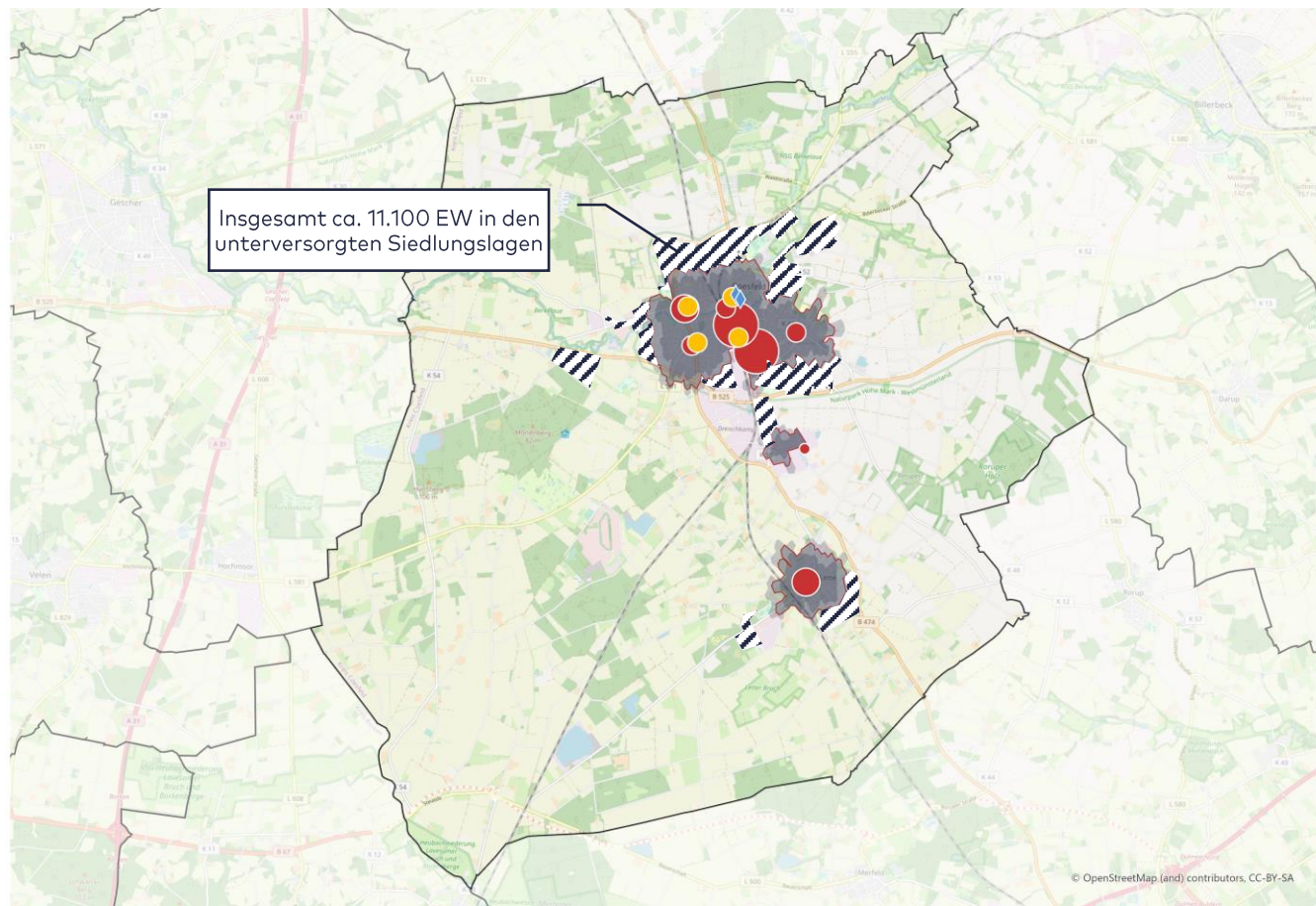
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrome
- 10-Minuten-Isochrome
- 8-Minuten-Isochrome

▨ Unterversorgte Siedlungslagen

4.000m



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021 Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; EW=Einwohner:innen.

Konzept

718

Einführung | Analyse | **Konzept** | Ausblick

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen ⁷¹⁹

1. Ziel

Stärkung der Gesamtstadt

- Erhalt und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Coesfelds
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität
- Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven

2. Ziel

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 als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden

3. Ziel

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels
- Optimierung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation
- Kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden

4. Ziel

Ergänzende Standorte bereitstellen

- Sinnvolle Ergänzung durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur
- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung zentrenrelevanter Sortimente
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven

720

Handlungsbedarfe 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 & Garten	■ □ □	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

Standortmodell

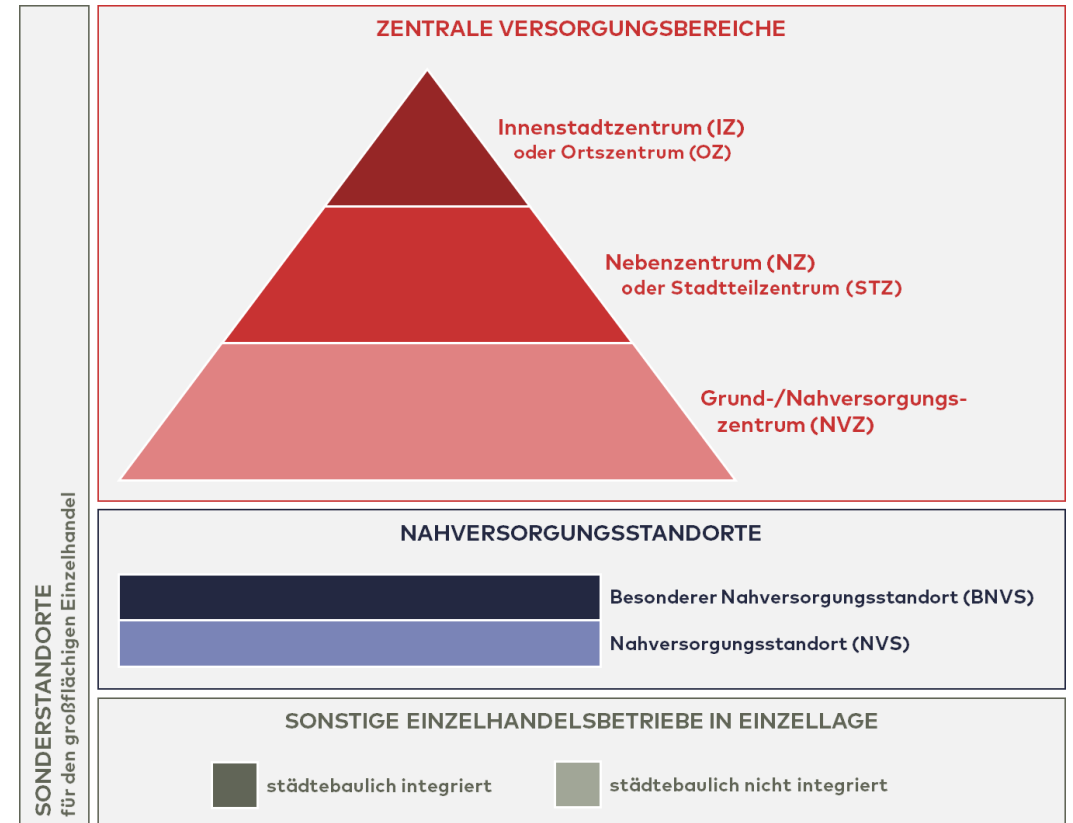
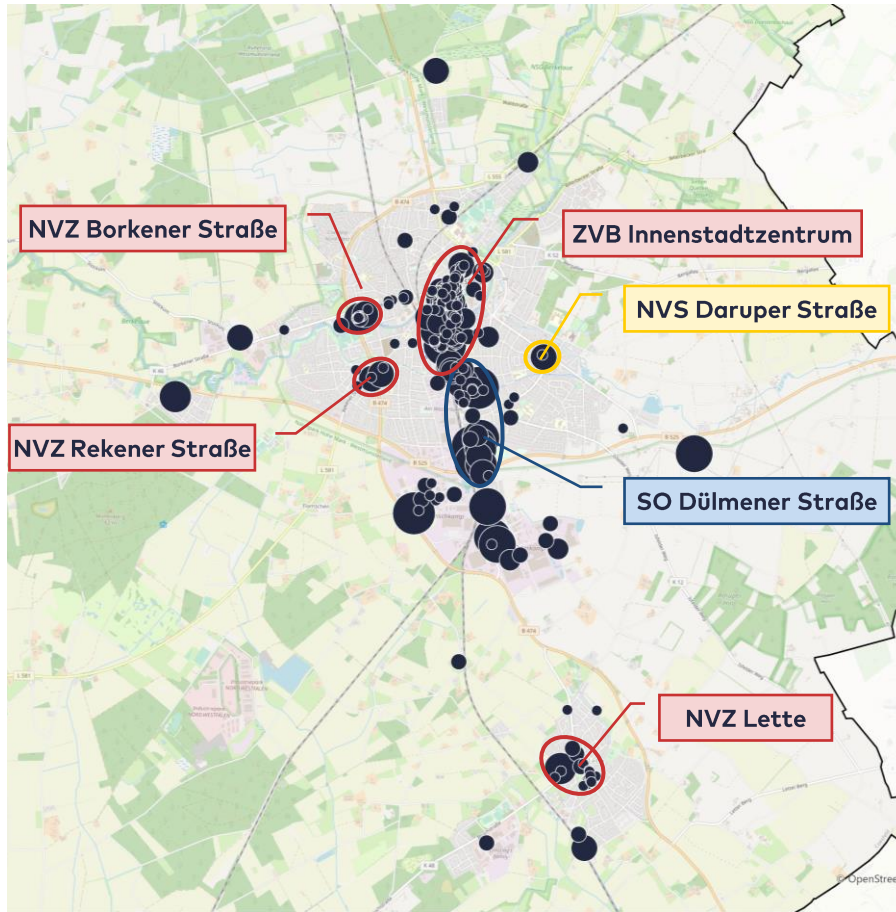
721

Administrative Grenzen

-  Kommune
-  Stadtteil

Betriebsgrößenstruktur in m²

-  unter 100 m²
-  100 - 399 m²
-  400 - 799 m²
-  800 - 1.499 m²
-  1.500 - 2.499 m²
-  2.500 - 4.999 m²
-  ab. 5.000 m²



ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld⁷²²

Allgemeine Entwicklungsziele

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2011
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- ▭ Sonderstandort EHK 2011
- ▭ Sonderstandort EHK 2023
- Potenzialfläche

200 m



Entwicklungsziele

- 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

ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld ⁷²³

Innere Organisation

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

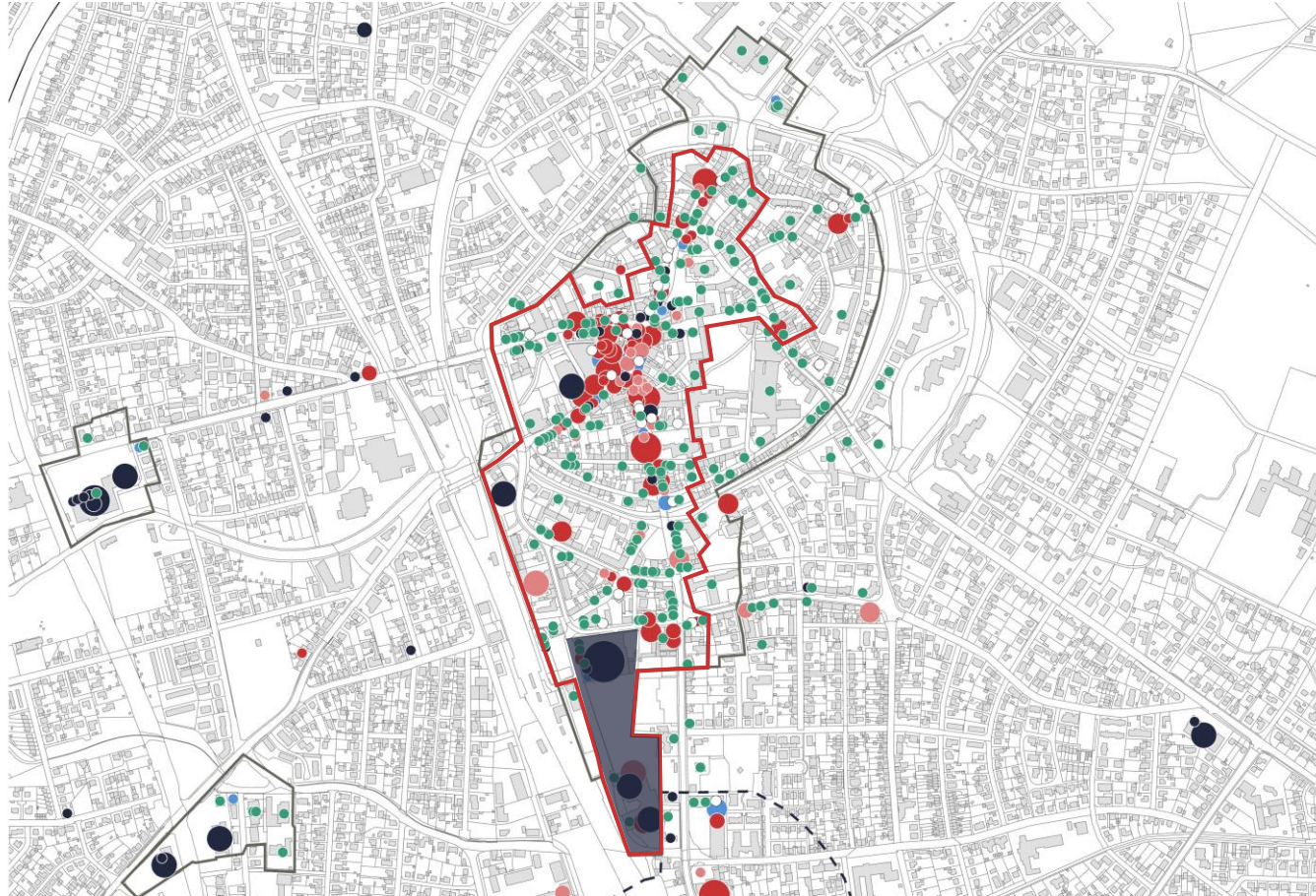
Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2011
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- ▭ Sonderstandort EHK 2011
- ▭ Sonderstandort EHK 2023
- Fachmarktstandort

200 m



Fachmarktstandort

- Autokundenorientierter Standort
- Bündelung von großflächigen Fachmärkten darunter u.a. Kaufland, Aldi Nord, trink gut und expert
- Räumliche Entfernung zwischen nördlichen Kaufland und südlichen Fachmärkten, trotzdem funktionaler Zusammenhang zwischen den Märkten aufgrund eines gemeinsam genutzten Parkplatzes

Lagespezifische Empfehlungen

- Bestandsschutz
- Nachnutzungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich
- Bei Umstrukturierungen/ Betriebsaufgaben auch Positivraum für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

ZVB Nahversorgungszentrum Lette ⁷²⁴

Innere Organisation

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

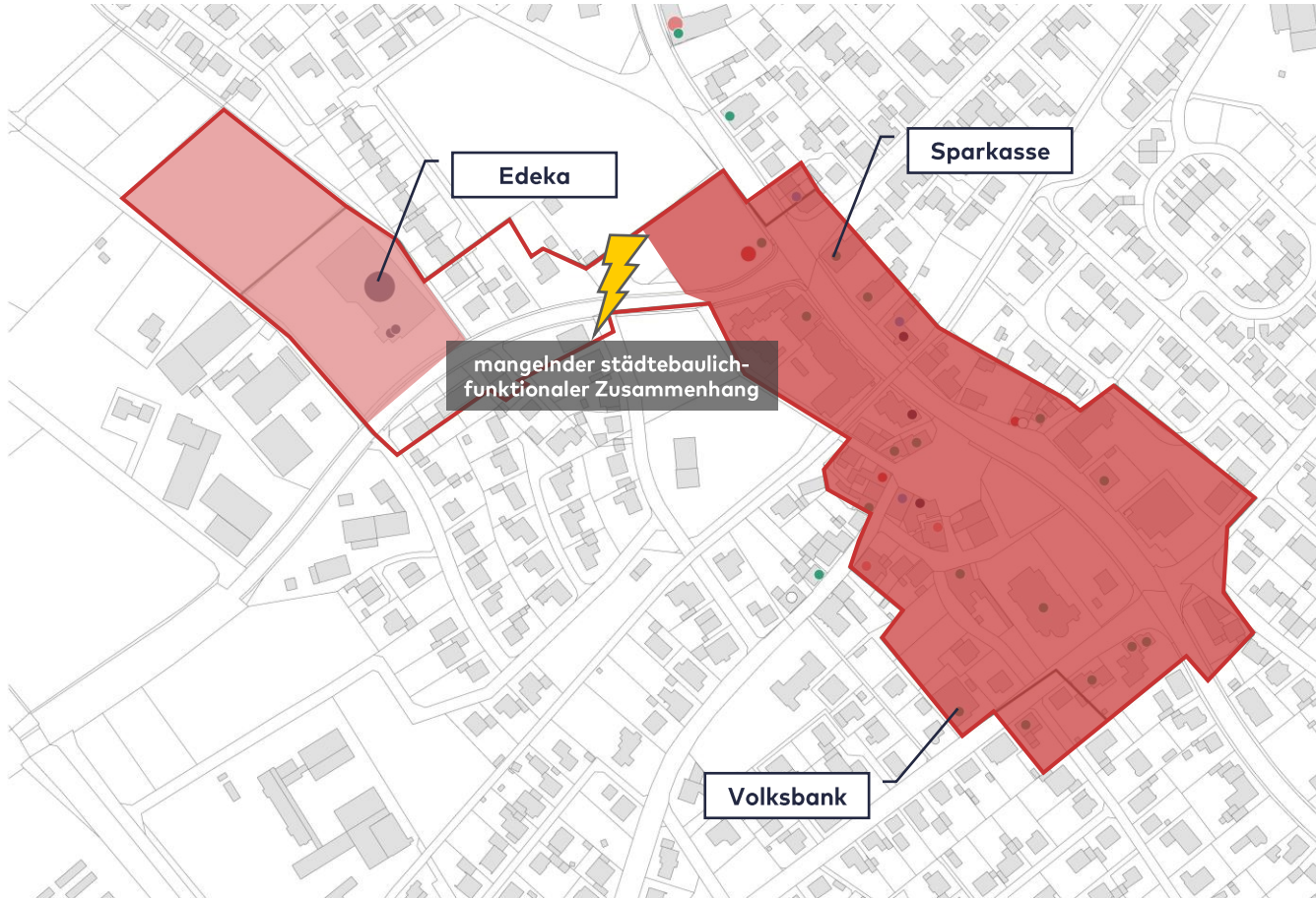
Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung Teilfortschreibung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- Historischer Ortskern
- Nahversorgungsbereich

50 m



Historischer Ortskern

- Bündelung von kleinflächigen Einzelhandels- und zentrenergänzenden Nutzungen
- geprägt durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen
- hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang (u. a. erhöhte Handelsdichte, dichte Bebauung)

Nahversorgungsbereich

- hoher Anteil an nahversorgungsrelevanten Angeboten
- Nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben
- schwacher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zum historischen Ortskern

ZVB Nahversorgungszentrum Lette

725

Lagespezifische Empfehlungen

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

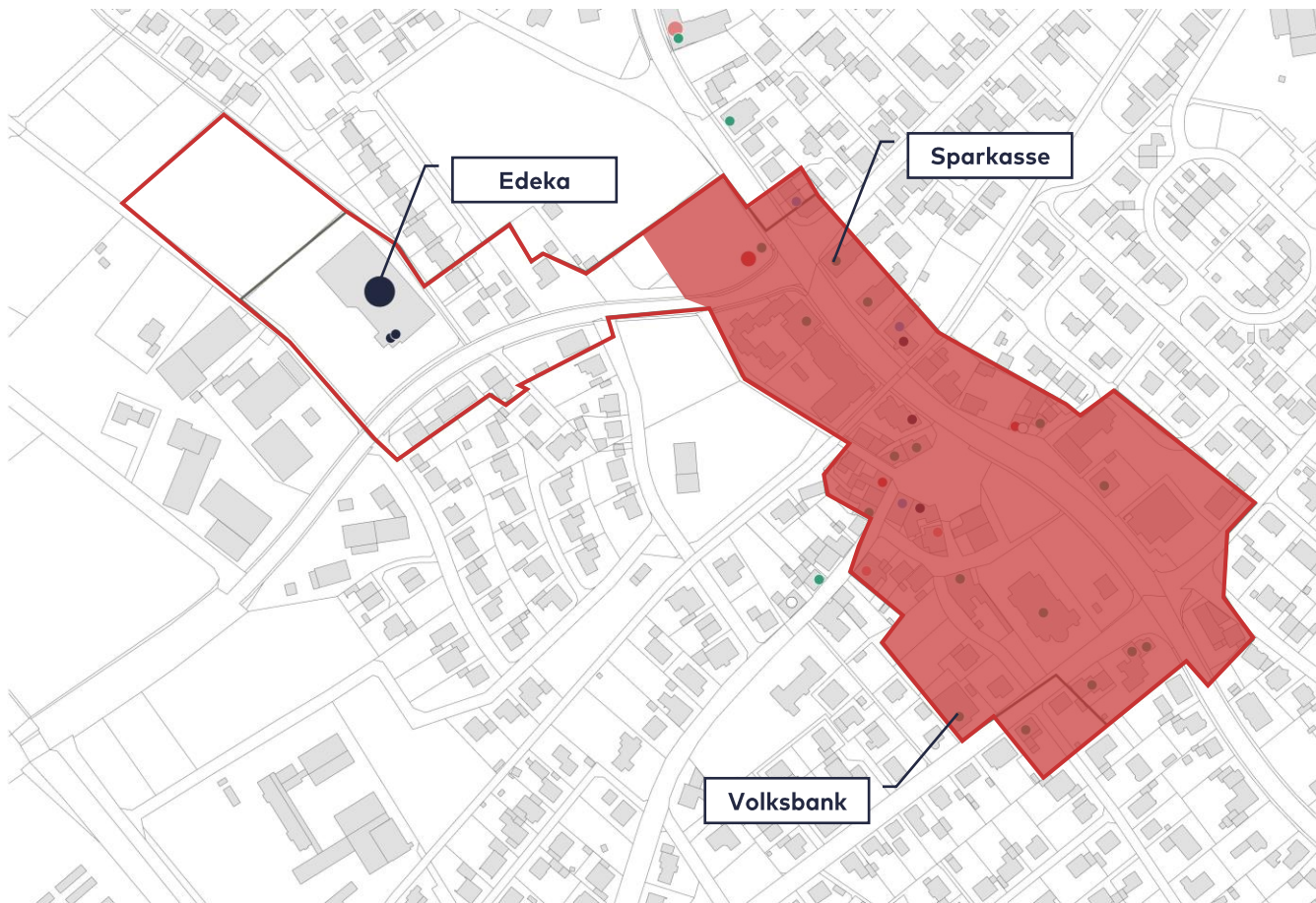
Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung Teilfortschreibung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- Historischer Ortskern
- Nahversorgungsbereich

50 m



Historischer Ortskern

- Bündelung von kleinflächigen Einzelhandels- und zentrenergänzenden Nutzungen
- geprägt durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen
- hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang (u. a. erhöhte Handeldichte, dichte Bebauung)

Lagespezifische Empfehlungen

- Fokusbereich für Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sowie sekundär auch zentrenrelevantem Hauptsortiment möglich
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Stärkung der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- sofern möglich: Ansiedlung von Anker- und Aktivierung von Leerständen
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- Schaffung eines städtebaulichen und funktionalen Zusammenhangs zum Nahversorgungsbereich
- **Zielperspektive:** Schwerpunkt für klassische Handelsnutzungen

ZVB Nahversorgungszentrum Lette

Lagespezifische Empfehlungen

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

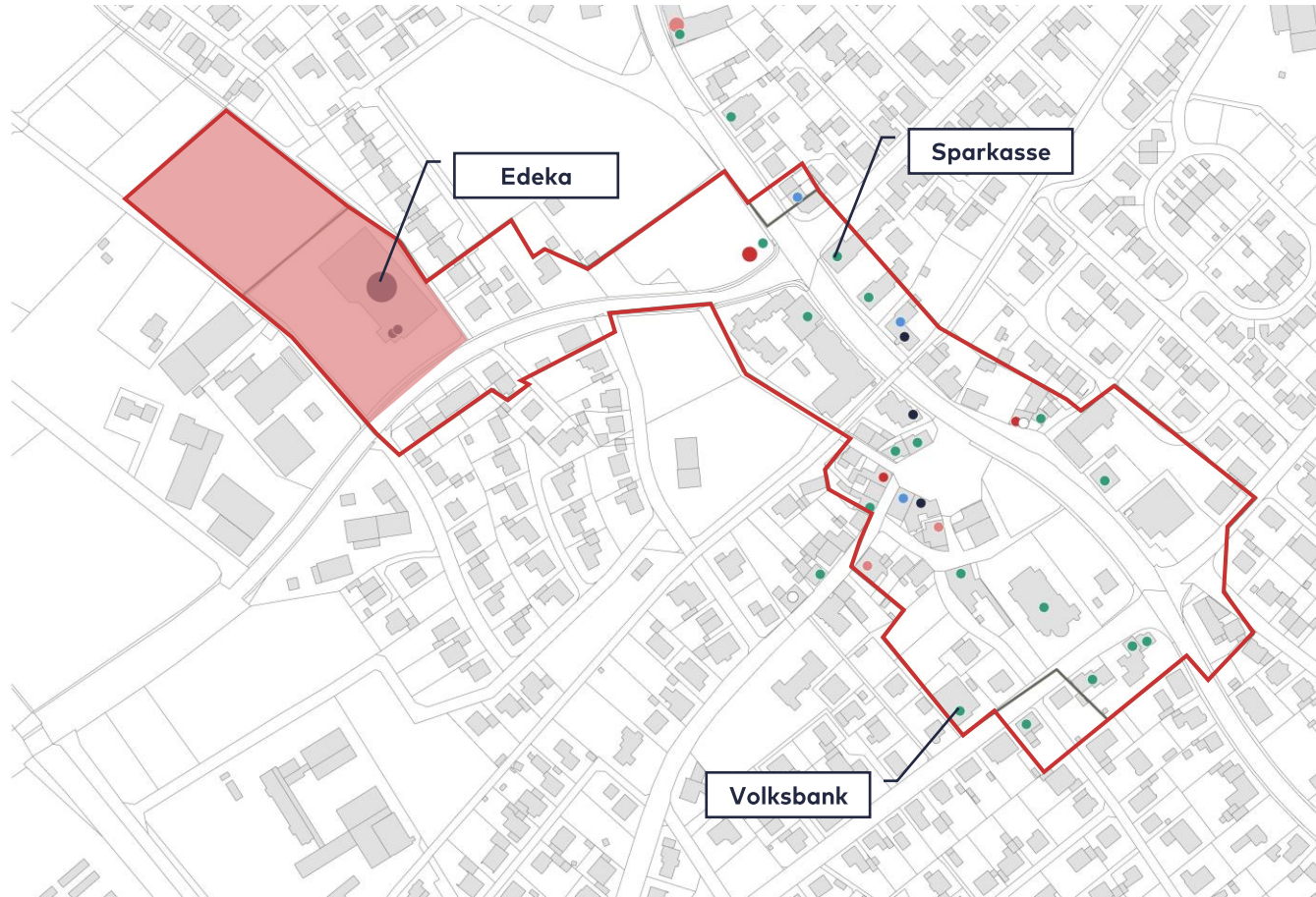
Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung Teilfortschreibung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- Historischer Ortskern
- Nahversorgungsbereich

50 m



Nahversorgungsbereich

- hoher Anteil an nahversorgungsrelevanten Angeboten
- Nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben
- schwacher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zum historischen Ortskern


Lagespezifische Empfehlungen


- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im nahversorgungsrelevanten Bereich
- Neuansiedlung von Betrieben mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Schaffung eines städtebaulichen und funktionalen Zusammenhangs zum historischen Ortskern
- **Zielperspektive:** Fokusbereich für nahversorgungsrelevante Angebote

Exkurs: ZVB Nahversorgungszentrum Lette

Prüfung: Erweiterungsmöglichkeit

Legende




 ZVB-Abgrenzung EHK 2023

 Erweiterungsmöglichkeit der ZVB-Abgrenzung



- Wunsch des Bezirksausschuss Lette, die Abgrenzung des ZVB in nördlicher Richtung zu erweitern

Ein ZVB 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. 

Fazit



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

Exkurs: ZVB Nahversorgungszentrum Lette

Prüfung: Erweiterungsmöglichkeit

Legende

- ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- Erweiterungsmöglichkeit der ZVB-Abgrenzung



- Einbindung hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen grundsätzlich argumentierbar
- Entscheidung hinsichtlich der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung notwendig
- Entwicklungsmöglichkeiten des Brocks bei Aufnahme in den ZVB:


Steuerungsleitsatz 2: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den ZVB Innenstadtzentrum konzentriert werden. In den hierarchisch nachgeordneten NVZ Lette [...] hinsichtlich der Verkaufsfläche deutlich untergeordnet (i. d. R. deutlich kleinflächig) und nur zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung.

Exkurs: ZVB Nahversorgungszentrum Lette

Prüfung: Erweiterungsmöglichkeit

Legende

 ZVB-Abgrenzung EHK 2023

 Erweiterungsmöglichkeit der ZVB-Abgrenzung



- Entwicklungsmöglichkeiten des Brocks bei Nicht-Aufnahme in den ZVB:

Steuerungsleitsatz 2: *In sonstigen Lagen soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.*

- 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.
- Auswirkung des Bestandsschutzes abhängig von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (Festsetzungen im B-Plan)

ZVB Nahversorgungszentrum Borkener Straße

730

Allgemeine Entwicklungsziele

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

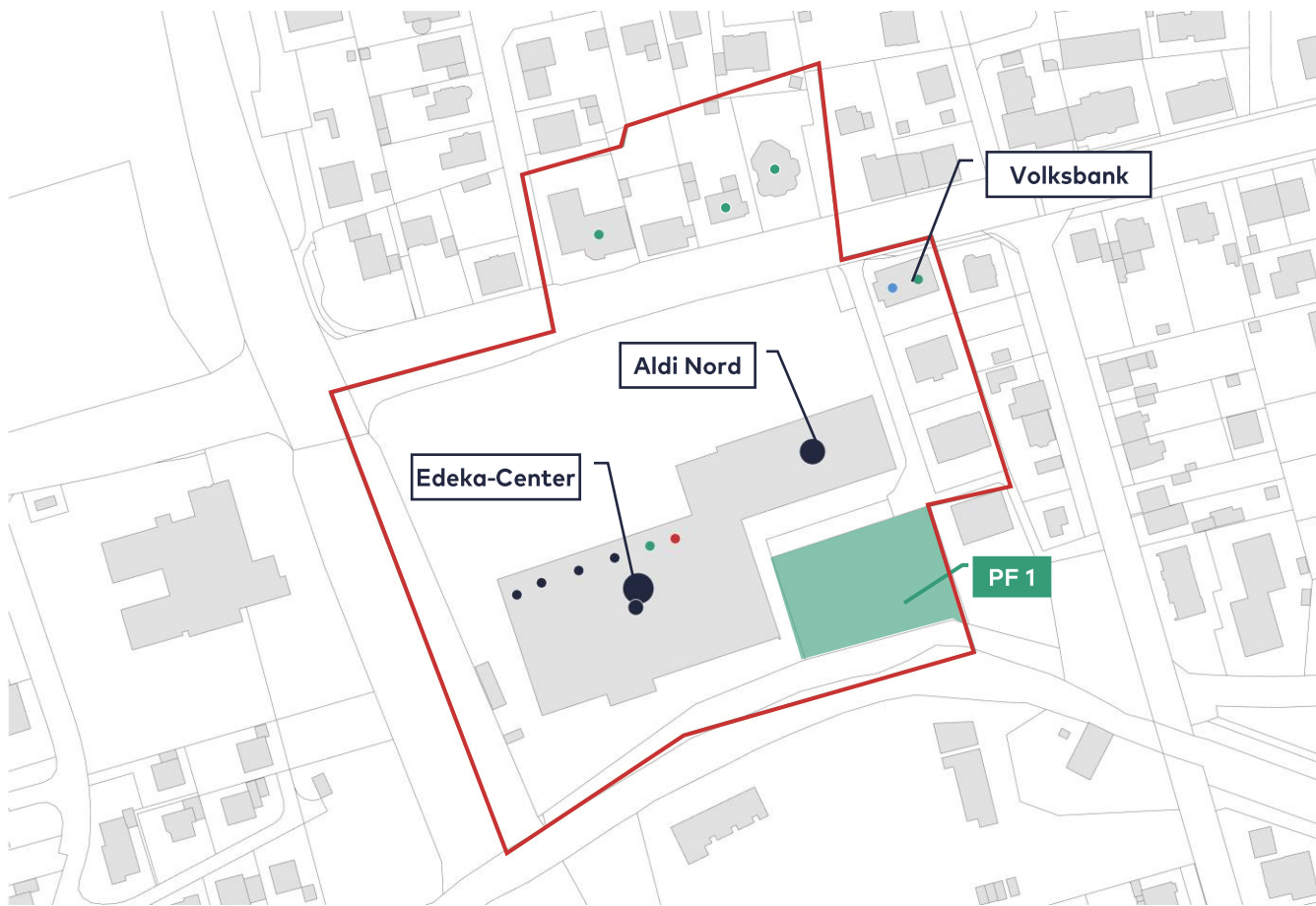
Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld 2018
- ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- Potentialfläche

50 m



Entwicklungsziele

- 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 Verkaufsfächenerweiterung der bestehenden Märkte (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen

ZVB Nahversorgungszentrum Rekener Straße

731

Allgemeine Entwicklungsziele

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld 2018
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023



Entwicklungsziele

- 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 Verkaufsfächenerweiterung der bestehenden Märkte (stets nach Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen







Nahversorgungskonzept

Standortbewertung Daruper Straße (K + K)








Administrative Grenzen

-  Kommune
-  Stadtteil

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

-  unter 100 m²
-  100 - 399 m²
-  400 - 799 m²
-  800 - 1.499 m²
-  1.500 - 2.499 m²
-  2.500 - 4.999 m²
-  ab 5.000 m²

 Bushaltestelle

 Abgrenzung Nahversorgungsstandort EHK 2023



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



Nahversorgungskonzept

Standortbewertung Daruper Straße (K + K)

Abgrenzung

- Kommune
- Stadtteil


Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

 Bushaltestelle

 Abgrenzung Nahversorgungsstandort EHK 2023

50 m



Entwicklungsziele



- 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 sollen 7 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten
- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung der umliegenden Siedlungslagen

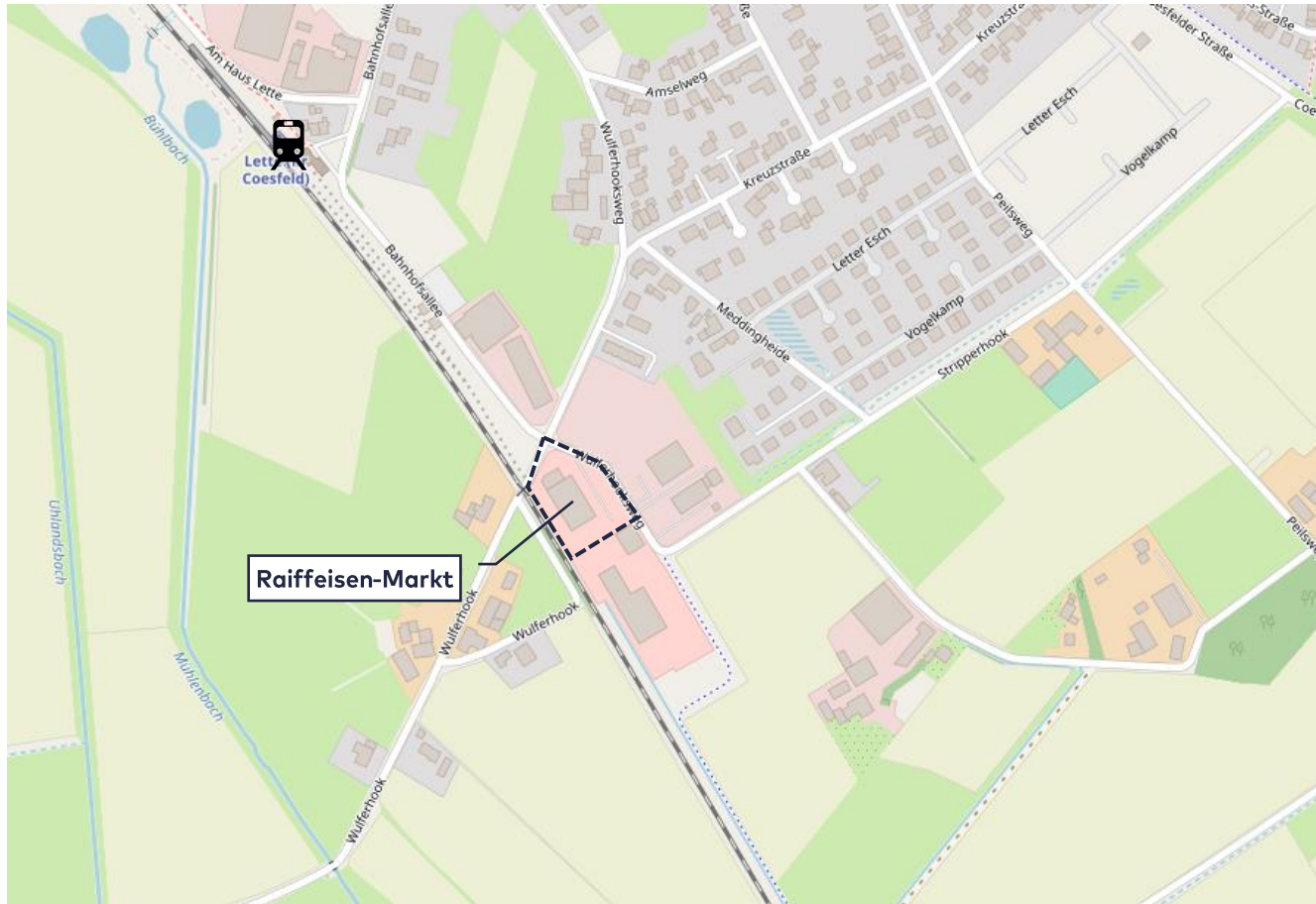
Exkurs: Nahversorgungskonzept

734

Prüfung: Standortbewertung Wulferhooks Weg (Raiffeisen-Markt)

Legende

-  Bahnhof Lette
-  Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungsstandort EHK 2023



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



Sonderstandortkonzept

Standort SO Dülmener Straße

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2011
- Sonderstandort EHK 2011
- Sonderstandort EHK 2023



Bewertung und Entwicklung:

- Fortschreibung als Sonderstandort
- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht 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

Sortimentsliste

736

zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren
Bücher
Computer (PC-Hardware und -Software)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrokleingeräte
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Haushaltswaren (Hausrat)
Heimtextilien/Gardinen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Leuchten/Lampen
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
Parfümerieartikel und Kosmetika
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
Telekommunikationsartikel
Uhren/Schmuck
Unterhaltungselektronik
Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel),
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

nahversorgungsrelevante* Sortimente

Drogerie, Kosmetik, Parfümerie
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
(Schnitt-)Blumen
Zeitungen/Zeitschriften
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: lebendige Tiere)

nicht zentrenrelevante** Sortimente

Baummarktsortiment i. e. S.
Boote
Elektrogroßgeräte
Fahrräder und Zubehör
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Kinderwagen
Lampen/Leuchten
Matratzen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen/Samen
Teppiche (Einzelware)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: Zoologischer Bedarf)

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

- 1) Einzelhandel mit **zentrenrelevantem Hauptsortiment** soll auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum konzentriert werden.
- 2) Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment soll primär in den Zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.
- 3) 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 grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.
- 4) **„Anschmiegen“** an die Zentralen Versorgungsbereiche. Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.
- 5) Handwerkerprivileg

Ausblick

738

Einführung | Analyse | Konzept | **Ausblick**

Nächste Schritte

739

Monat	KW	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	Leistungsbausteine	Arbeitstermine	Steuerungstermine	Beteiligungstermine	Gremientermine
Mrz. 23	13	27	28	29	30	31	1	2	Abgabe Offenlagefassung				Ausschuss I: Offenlage
Apr. 23	14	3	4	5	6	7	8	9	Offenlage				
Apr. 23	15	10	11	12	13	14	15	16					
Apr. 23	16	17	18	19	20	21	22	23				Öffentlichkeitsinformation	
Apr. 23	17	24	25	26	27	28	29	30					
Mai. 23	18	1	2	3	4	5	6	7	Abwägung und Berichts Anpassung (optional)				
Mai. 23	19	8	9	10	11	12	13	14					
Mai. 23	20	15	16	17	18	19	20	21	Abgabe Beschlussfassung				
Mai. 23	21	22	23	24	25	26	27	28	Vorlauf für Gremientermin				
Mai. 23	22	29	30	31	1	2	3	4					
Jun. 23	23	5	6	7	8	9	10	11					
Jun. 23	24	12	13	14	15	16	17	18					
Jun. 23	25	19	20	21	22	23	24	25	Projektabschluss				Ausschuss II: Beschluss

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 2 der Niederschrift des Ausschusses für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld vom 30.03.2023 handelt, bescheinigen:

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Thomas Bücking
Vorsitzender

Kathrin Beunings
Schriftführerin

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 49

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