



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Coesfeld
z.Hd. Herrn Köster
Postfach 1843
48638 Coesfeld

27. April 2023

Seite 1 von 6

Aktenzeichen:
32.02.558012-001/2023.0001

Auskunft erteilt:
Marcel Peiß

Durchwahl:
+49 (0)251 411-5630
Telefax:
+49 (0)251 411-85630

Raum: 302
E-Mail:
marcel.peiss
@brms.nrw.de

Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld

Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des KEHK im Rahmen der TöB-Beteiligung

Ihr Schreiben vom 05.04.2023

Sehr geehrter Herr Köster,

zunächst danke ich Ihnen für die Beteiligung der Bezirksregierung Münster bei der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld. Aus raumordnerischer Sicht ist von Bedeutung, inwieweit die Aussagen des Konzeptes mit den Zielen und Grundsätzen in Kapitel 6.5 des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW abgestimmt sind. Besondere Schwerpunkte sind hierbei die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), der konzeptionelle Umgang mit der Nahversorgung und die ortsspezifische Sortimentsliste der Stadt Coesfeld.

Zentrale Versorgungsbereiche

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

Bitte verwenden Sie ausschließlich die Post- und Lieferanschrift:
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Domplatz 1-3
48143 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-82525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

OPNV - Haltestellen:
Domplatz: Linien 1, 2, 4, 9,
10, 11, 12, 13, 14, 22
Bezirksregierung II:
(Albrecht-Thaer-Str. 9)
Linie 17

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 - 3300

Konto der Landeshauptkasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)

IBAN : DE59 3005 0000 0001
6835 15

BIC: WELADEDXXX

Gläubiger-ID
DE59ZZZ00000094452





somit langfristig zu sichern. Diese Abgrenzung ist aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.

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.

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

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.

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 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.

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.

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.

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

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.

Nahversorgungskonzept

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.

Ergänzend wird empfohlen, bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts Versorgungsbereiche den festgelegten Nahversorgungszentren und -standorten räumlich zuzuordnen und kartographisch darzustellen. Dies erleichtert bei künftigen Planvorhaben den Nachweis, dass die zweite Ausnahmenvorgabe von LEP-Ziel 6.5-2 erfüllt ist. Zudem hat ein solcher gesamtstädtischer Ansatz Vorteile gegenüber einer sonst häufig isolierten Vorhabenbetrachtung.

Sonderstandortkonzept

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.



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

Seite 5 von 6

Sortimentsliste der Stadt Coesfeld

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.

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.

In den Ausführungen zu Änderungen der Sortimentsliste gegenüber 2011 (S. 100 f.) sollte zusätzlich aufgeführt werden, dass Gardinen ebenfalls nicht mehr zentrenrelevant sind.

Steuerungsleitsätze

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.

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.



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.

Seite 6 von 6

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Dr. Wolf (HA: 1795) und ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. M. Peiß



Derzeit erfolgt das Anpassungsverfahren des Regionalplans Münsterland an den geänderten LEP NRW. Aktuelle Informationen zu den Inhalten sowie zum Bearbeitungs- und Verfahrensstand sind abrufbar in der Storymap unter <https://www.qgiscloud.nrw.de/regionalplan-muensterland.html>.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch die Bezirksregierung Münster erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier: <https://www.brms.nrw.de/de/datenschutz/32/index.html>

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Stadt Coesfeld
Tim Henry Köster
Fachbereich 60-Planung, Bauordnung,
Verkehr
Postfach 1843
48638 Coesfeld

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk.de/nordwestfalen

Ansprechpartner:
Christian Paasche

Telefon 0251 707-228
Telefax 0251 707-8228
paasche@ihk-nordwestfalen.de

20. April 2023

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Coesfeld
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 05.04.2023; Unser Zeichen: 117811

Sehr geehrter Herr Köster,

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. Für die Möglichkeit, uns im Rahmen der Fortschreibung einbringen zu können, bedanken wir uns. Gerne nehmen wir zum Entwurf wie folgt Stellung.

Bewertung der Markt- und Standortanalyse

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.

Bewertung der Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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.

Bewertung des Standortkonzepts – zentrale Versorgungsbereiche

In dem Standortkonzept werden die Versorgungsschwerpunkte im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung schlüssig in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und es werden geeignete Versorgungsfunktionen zugewiesen.

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.

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.

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.

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.

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.

Bewertung des Standortkonzepts – Nahversorgung

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.

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.

Bewertung des Sonderstandortkonzeptes:

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 Gewerbegebiete vorrangig für klassische Gewerbebetriebe.

Bewertung des Sortimentskonzepts („örtliche Sortimentsliste“)

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.

Bewertung der Handlungsgrundsätze

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

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, Vorkassenzonen, Pfandraum o.ä. handeln. Bei Märkten mit Größenordnungen nahe der Großflächigkeitsschwelle ist Sorge zu tragen, dass hierdurch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehen.

Der Leitsatz IV ermöglicht eine Anpassung der räumlichen Grenzen zentraler Versorgungsbereiche. Wir empfehlen, dass im Vorfeld auch eine (informelle) Beteiligung der Fachbehörden erfolgt.

Sonstiges

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 Empfehlun-

gen 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.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Christian Paasche

An die Bürgermeisterin
der Stadt Coesfeld
Markt 8
48653 Coesfeld

Telefax: 02541 9394000

Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld
hier: Entwurf Fortschreibung 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Sache zeigen wir an, dass uns die [REDACTED]
[REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Eine
auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Einzelhandelsflächen zwischen der
Dülmener Straße, der Hansestraße und der Bahnhofstraße. Die Grundstücke
unserer Mandantin liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87
Bahnhofsquartier aus dem Jahre 2007. Auf dem Grundstück befinden sich der-
zeit u.a. ein Lebensmittelmarkt der Firma Kaufland, ein Medimax, ein Lebens-
mitteldiscounter der Firma Aldi, ein Trinkgut und der Fachmarkt Equiva.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin machen wir von der Möglichkeit der
Beteiligung an der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld
wie folgt Gebrauch:

1. Maßgebliche Inhalte des Entwurfes

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.

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.

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 wird, enthält das Konzept für die Grundstücke unserer Mandantin sodann folgende Empfehlungen („Lage spezifische 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.

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.

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 Grundstücken 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.

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.

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

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.



[REDACTED]

An die Bürgermeisterin
der Stadt Coesfeld
Markt 8
48553 Coesfeld

nur per Telefax: 0254939-4000

[REDACTED]

Entwurf Fortschreibung Einzelhandelskonzept Coesfeld
hier: Entwurf Fortschreibung 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,


nehmen wir Bezug auf unser Schreiben im Auftrag der [REDACTED]
[REDACTED] vom 26.04.2023. Versehentlich ist hier im 2.
Absatz ausgeführt, dass der Elektrofachmarkt von der Firma Medimax betrie-
ben wird. Tatsächlich handelt es sich bei dem Markt um einen Fachmarkt der
Firma expert.

Ich bitte das Versehen zu entschuldigen.

[REDACTED]

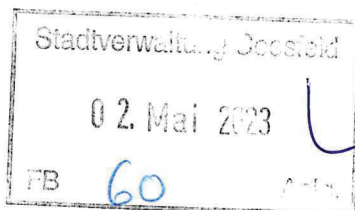
[REDACTED]

HWK Münster Bismarckallee 1 48151 Münster

1B 42C4 1B02 BA 8000 97DE
DV 04.23 0,85 Deutsche Post 
K4000



Stadt Coesfeld
FB 60-Planung, Bauordnung, Verkehr
Postfach 1843
48638 Coesfeld



Unser Zeichen (bitte angeben):

B3 Hen/Nf

Datum:

28.04.2023

Ihre Fragen beantwortet:

Patrick Henke
Telefon 0251 5203-121
Telefax 0251 5203-235
patrick.henke@
hwk-muenster.de
Zimmer: 221

Ihr Schreiben vom 05.04.2023

Ihr Zeichen:

**Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt
Coesfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster

im Auftrag

Patrick Henke
Technischer Unternehmensberater - Standortberater
Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung

Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster
Telefon 0251 5203-0
Telefax 0251 5203-106
info@hwk-muenster.de
www.hwk-muenster.de

Postanschrift:
Handwerkskammer Münster
Postfach 3480
48019 Münster

Sie erreichen uns:
Mo – Do 08:00-17:00 Uhr
Fr 08:00-14:00 Uhr
Zudem nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Sparkasse Münsterland Ost
BLZ 400 501 50
Konto 25 092 826
BIC WELADED1MST
IBAN DE36 4005 0150 0025 0928 26

Volksbank Münsterland Nord eG
BLZ 403 619 06
Konto 7221989605
BIC GENODEM11BB
IBAN DE46 4036 1906 7221 9896 05

16144360 0001/0001 0001410 28.04.2023 0001694