

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
01.21 Citymanagement  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
03.08.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	17.08.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	24.08.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.09.2023	Entscheidung

## Beschluss Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2023

### Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, dass insbesondere folgende Bestandteile der hier vorliegenden Fassung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes fortan als Planungsleitsätze mit Selbstbindung dienen:

- Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Coesfeld (S. 54 - 55)
- Zentrenkonzept (u. a. Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Coesfeld, Nahversorgungszentrum Lette, Nahversorgungszentrum Borkener Straße und Nahversorgungszentrum Rekener Straße sowie Empfehlungen und Entwicklungsziele zu diesen) (S. 66 - 88)
- Nahversorgungskonzept (u. a. Ausweisung des Nahversorgungsstandortes Daruper Straße, Empfehlungen zur Nahversorgung in Coesfeld) (S. 88 - 94)
- Sonderstandortkonzept (u. a. Ausweisung des Sonderstandortes Dülmener Straße, Empfehlungen zum nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) (S. 94 – 97)
- Sortimentsliste (u. a. Definition der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) (S. 97 - 102)
- Steuerungsleitsätze (S. 102 - 107)

Der Beschluss zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lette erfolgt unter der Maßgabe, dass die Erweiterung in der zzt. in Aufstellung befindlichen Regionalplanänderung durch Ausweisung eines ergänzenden Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) für den Nahversorgungsbereich und daran angrenzende Wohn oder Mischgebietes gekoppelt ist. Entsprechend flächengroß muss im Regionalplanentwurf ausgewiesene ASB-Potentialfläche an einer anderen Stelle in Lette reduziert werden.

### Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, dass auch die weiteren Ausführungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zukünftig als Empfehlungen berücksichtigt werden. Diese Empfehlungen sind Grundlage für weitere Aktivitäten der Stadt in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels.

## **Sachverhalt:**

Die Stadt Coesfeld hat im Juli 2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bei dem Dortmunder Gutachterbüro Stadt + Handel in Auftrag gegeben. Das 2011 letztmals beschlossene umfassende Einzelhandelskonzept bedarf fachlich und rechtlich dringend einer Überarbeitung, u.a. um rechtssicher die Steuerung des Einzelhandels in Bebauungsplänen vornehmen zu können.

Begleitet wurde der Prozess zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch einen einberufenen Arbeitskreis. Dem Arbeitskreis kam eine wichtige Funktion zur Beratung und Konsensbildung im Zuge des Prozesses zu. Mitglieder des Arbeitskreises waren Vertreter:innen des Einzelhandels (Stadtmarketingverein, Straßensprecher:innen), Vertreter:innen der Ratsfraktionen (somit direkte Beteiligung der Politik während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes), dem Citymanagement, der IHK Nord Westfalen, der Bezirksregierung Münster sowie dem Stadtplanungsteam der Stadtverwaltung Coesfeld.

Im September 2022 erfolgte die gesamtstädtische Erhebung des Einzelhandelsbestandes durch Stadt + Handel. Die Ergebnisse der Erhebung und der Analyse des Einzelhandelsbestandes wurden im November 2022 in einem ersten Arbeitskreistreffen erörtert. In einem zweiten Treffen des Arbeitskreises im Januar 2023 wurde das Konzept vorgestellt und diskutiert.

In der Sitzung vom 30. März 2023 erfolgte der Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen, der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Der Bezirksausschuss Lette hat den Beschluss in der Sitzung vom 23. März 2023 vorberaten. An dieser Stelle sei ausdrücklich auf die Beschlussvorlage 045/2023 und die dort enthaltenen weiteren Hinweise zum Sachverhalt verwiesen.

Auch bei der Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes als informelles Planungskonzept wird empfohlen, in Anlehnung an ein Bauleitplanverfahren nach dem BauGB wesentliche förmliche Schritte, wie etwa eine Offenlage mit anschließender Abwägung zu vollziehen. So können im Rahmen der Bauleitplanung oder bei bauplanungsrechtlichen Entscheidungen zum Einzelhandel sowie im Rechtsstreit fundierte und durch Abwägung abgestimmte Begründungen verwiesen und eine gewisse Rechtssicherheit erlangt werden. In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fand entsprechend die Offenlage in der Zeit vom 5. April bis 2. Mai 2023 statt. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes war hierzu auf der Internetseite der Stadt Coesfeld zur Einsicht und zum Download für die Öffentlichkeit verfügbar. Zudem bestand nach vorheriger Terminvereinbarung die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Coesfeld. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden hierauf aktiv hingewiesen. Am 18. April 2023 fand im Pädagogischen Zentrum im Schulzentrum eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt, bei der die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes vorgestellt wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 und die Abwägungstabelle in Anlage 2 beigefügt.

### Änderungen zur Offenlage

Alle im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden im Anschluss gesichtet und waren Bestandteil der abschließenden Abwägung. Die aus der Abwägung resultierenden Änderungen im Vergleich zur Entwurfsversion, die der Offenlage zugrunde lag, sind in der Datei „Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Coesfeld 2023“ in roter Schrift hervorgehoben (Anlage 1). Zu betonen sind an dieser Stelle die im Vergleich zur Fassung vor der Offenlage ergänzenden Ausführungen zum Nahversorgungszentrum Lette. Insbesondere auf S. 80 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird nun ausführlich erläutert, welche planerischen Anforderungen an eine Entwicklung der vorhandenen Potenzialfläche bestehen. Nähere Erläuterungen finden sich auch in der Vorlage Nr. 182/2023 „Regionalplanänderungsverfahren: Änderung ASB-Potenzialflächen in Lette“.

## **Änderungen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2011**

Im Vergleich zum bislang gültigen Einzelhandelskonzept 2011, bzw. den Teilfortschreibungen aus den Jahren 2015 und 2018, sind folgende wesentliche Änderungen in der Fortschreibung hervorzuheben:

### Ziele

- Die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandel in der Stadt Coesfeld (vgl. S. 54 – 55) wurden ausgehend von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2011 weiterentwickelt. Wesentliche Änderungen bestehen darin, dass fortan die „Stärkung der Gesamtstadt“ (1. Ziel) explizit als Ziel benannt wird. Bei dem 2. Ziel „Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche“ handelt es sich um eine Weiterentwicklung des aus dem 2011er Konzept bestehenden Ziels „Stärkung des Innenstadtzentrums“. Das 3. Ziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ und das 4. Ziel „Ergänzende Standorte bereitstellen“ waren bereits im Einzelhandelskonzept 2011 enthalten und wurden verfeinert.

### Zentrale Versorgungsbereiche

- Innenstadtzentrum Coesfeld
  - o Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld wird weitestgehend entsprechend der Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 fortgeschrieben, fortan jedoch enger gefasst. Einkürzungen gibt es vor allem im Norden (nördlichster Punkt fortan Marienring / Burgring, u.a. Kino und Bürgerhalle nicht mehr innerhalb des ZVB) und Osten (u. a. Bereich zwischen Mühlenstraße und Umflut, Schlosspark und Christopherus-Kliniken nicht mehr innerhalb ZVB) (vgl. S. 72 – 74).

Begründung: fehlende Dichte im Einzelhandel und perspektivische Sicherstellung einer zielführenden Weiterentwicklung einzelner Teilquartiere der Coesfelder Innenstadt auch in Anlehnung an das Innenstadtkonzept, Konzentration des Einzelhandels auf stadtentwicklungspolitisch gewünschte Lagen
  - o Überarbeitung der Aussagen zur inneren Organisation des Innenstadtzentrums: Die funktionale Gliederung des Innenstadtzentrums wurde im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2011 weniger differenziert. Erhalten bleiben die Aussagen für den Fachmarktstandort an der Hansestraße (vgl. S. 76 – 78).
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Lette
  - o Der zentrale Versorgungsbereich NVZ Lette wird weitestgehend entsprechend der Abgrenzungen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 fortgeschrieben. Im Nordwesten und im Nordosten wird der zentrale Versorgungsbereich jedoch erweitert (vgl. S. 78 – 79).

Begründung: nordwestliche Erweiterung: Einbezug einer Potenzialfläche, für die es ein konkretes Ansiedlungsinteresse gibt, nordöstliche Erweiterung: Einbeziehung der Bestandsstrukturen im nördlichen Bereich der Coesfeld Straße
  - o Zudem enthält die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Aussagen zur inneren Organisation des Nahversorgungszentrums: Als Nahversorgungsbereich gilt der Bereich um den EDEKA-Markt sowie die Potenzialfläche. Hier sollen zukünftig ausschließlich nur Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Im historischen Ortskern sind hingegen sowohl Ansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem als auch zentrenrelevantem Hauptsortiment möglich (vgl. S. 81 – 83)
  - o Der seitens der Bezirksregierung forderte Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) im Regionalplan für die Ausdehnung des

Nahversorgungszentrums wird in diesem zzt. parallellaufenden Änderungsverfahren eingebracht werden müssen (siehe Vorlage 182/2023 in gleicher Sitzung). Auch folgt daraus, dass ASB-Potentialflächen für Wohn oder Mischgebiete daran angrenzend ergänzend ausgewiesen werden müssen. Entsprechend flächengroß muss im Regionalplanentwurf ausgewiesene ASB-Potentialfläche an anderer Stelle in Lette reduziert werden.

- Nahversorgungszentren Borkener Straße und Rekener Straße
  - o Die Nahversorgungszentren Borkener Straße und Rekener Straße sind seit der Teilfortschreibung 2018 als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und werden auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023 als solche festgesetzt. Da es sich hierbei jedoch um eine Änderung gegenüber des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 handelt, wird diese Ausweisung hier aufgeführt.
  - o Bei dem zentralen Versorgungsbereich Rekener Straße erfolgt aufgrund der Erweiterung des Lidl-Marktes eine geringfügige Erweiterung des NVZ in Richtung Süden.

#### Nahversorgungsstandort

- Mit dem Nahversorgungsstandort Daruper Straße wird erstmals ein Standort ausgewiesen, der eine bedeutende Nahversorgungsfunktion einnimmt, jedoch nicht die Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Coesfeld dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

#### Sonderstandort

- Der Sonderstandort SO Dülmener Straße wird auf die Standortbereiche mit einzelhandelsbezogenen Strukturen im Bereich Dülmener Straße eingekürzt. Die vorherige Abgrenzung war weniger konkret eingezeichnet und enthielt Flächen, die ausdrücklich nicht als Positivstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten gelten. Es handelt sich hierbei sowohl um Flächen für gewerbliche Nutzungen als auch um Wohnnutzungen. Dies wird durch die neue Darstellung behoben.

#### Sortimentsliste

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

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

#### Steuerungsleitsätze

- Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 formulierten Ansiedlungsleitsätze / Steuerungsleitsätze wurden im Kern übernommen und zum Teil weiterentwickelt, bzw. überarbeitet. Neu ist der *Leitsatz IV*: „*Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.*“

#### **Anlagen:**

- 1: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Coesfeld 2023 – Änderungen im Vergleich zur Offenlage
- 2: Abwägungstabelle mit Abwägungsvorschlägen des Gutachters
- 3: Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren